

**Cluses:**  
UN PASSÉ, DES FUTURS

**PLU**  
PLAN LOCAL  
D'URBANISME

**COMMUNE  
DE CLUSES**

**RAPPORT DE PRÉSENTATION  
TOME 2**

P.L.U approuvé le 30 janvier 2018

P.L.U modifié le 17 septembre 2019

P.L.U modifié le 29 septembre 2020

P.L.U modifié le 27 septembre 2021

P.L.U modifié le 18 juin 2024

Certifié conforme par le Maire et annexé à la présente délibération  
approuvant la modification n°4 du P.L.U en date du 18 juin 2024  
Le Maire, Jean-Phillipe MAS

**cluses.fr**



## Table des matières

1	L'explication des choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.....	4
2	Les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers et les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ...	11
3	La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables.....	14
4	La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables.....	18
5	La complémentarité des dispositions du règlement avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6.....	23
6	La délimitation des zones.....	24
7	Les autres points à justifier.....	32
8	Les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan.....	39
9	La préservation et de la mise en valeur de l'environnement, les effets et incidences attendus de la mise en œuvre du PLU.....	40
9.1	Les incidences des orientations du PADD	40
9.2	Analyse des incidences du PLU.....	42
9.3	Suivi de la mise en œuvre du PLU.....	51



Le présent document constitue la seconde partie du rapport de présentation qui, au titre de l'article L151-4 du code de l'urbanisme :

- Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.
- Expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.
- Justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

En application de l'article R151-2 du code de l'urbanisme, cette partie du rapport de présentation comporte les justifications de :

1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;

2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;

3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6;

4° La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;

5° L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article .

6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.

En application de l'article R151-4 du code de l'urbanisme, cette partie du rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévue à l'article L. 153-29.

En application du 3° alinéa de l'article R151-1 du code de l'urbanisme, cette partie expose la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en œuvre sur celui-ci.

## 1 L'explication des choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement

Le projet communal inscrit dans le PADD doit permettre à la ville de Cluses de conforter son rôle :

- De ville centre de la vallée de l'Arve.
- De pôle économique d'importance en Haute Savoie, prochainement relié de façon performante à l'agglomération genevoise par le Léman Express.

Cluses dispose de l'ensemble des équipements majeurs administratifs, scolaires, commerciaux... au service des habitants du bassin de vie.

Le rôle structurant de la ville de Cluses est conforté par la présence de la gare qui la relie directement aux autres agglomérations principales du département.

La ville de Cluses dispose d'un tissu économique traditionnel et de pointe. Elle est située sur un axe de passage, et en particulier sur l'accès aux stations de montagne. Tous ces éléments sont facteurs d'attractivité.

L'ensemble de ses fonctions structurantes constitue une opportunité pour appuyer un nouveau développement.

L'objet du PADD est de prendre appui sur les qualités pour impulser une nouvelle dynamique de développement dans toutes ses fonctions structurantes comme dans ses fonctions résidentielles.

Cet objectif nécessite :

- La préservation et la valorisation des qualités de la ville (l'écrin de son paysage, son patrimoine, son histoire, l'Arve, l'animation de son centre...),
- Le développement des activités structurantes (commerces, tertiaire, culture...)
- Le renforcement des capacités d'accueil de nouveaux habitants dans une offre diversifiée et de qualité résidentielle,
- La valorisation de la centralité d'agglomération en l'inscrivant dans le réseau des villes relais du département.

Les principes qui ont conduit aux choix du PADD sont les suivants :

### La nécessité de renforcer le développement à l'échelle de la centralité et la recherche du renforcement de l'attractivité résidentielle

Il s'agit à travers le PADD de renforcer cette position centrale en assurant une croissance diversifiée et en conservant une maîtrise dans le rythme et la forme de l'urbanisation. Ce développement est à la fois résidentiel et économique, fonctions complémentaires et indissociables pour un équilibre du développement.

#### • Sur le plan démographique.

Le projet de développement s'appuie sur les seuils définis par le PLH. Ce document de hiérarchie supérieure au PLU ouvre la possibilité de construire une capacité correspondant à un minimum de production de 55 logements /an.

Le PADD raisonne à une échéance théorique d'une douzaine d'années, ce qui nécessite pour répondre aux orientations du PLH la production d'au moins 660 logements sur cette période.

Le projet démographique de la commune vise un développement en deux phases :

- La première (les 6 premières années environ) avec la recherche d'une reprise démographique à 0.6%/an
- Puis un second temps avec un confortement de l'accroissement démographique à au moins 1% an.

C'est donc un scénario de développement dynamique qui a été retenu à l'échelle de la ville centre. Rôle qui est reconnu par le PLH dans son analyse menée à l'échelle de l'agglomération.

La réponse à ces besoins nécessite un rythme de production de logements supérieur à 55 logements /an. De plus cette production de logements devra aussi s'accroître pour reconstituer l'offre qui va être détruite (en particulier dans le cadre de la rénovation urbaine du quartier des Ewües).

Au total on estime le besoin de production de logements à environ 1335 logements sur les 12 ans du PLU :

- Environ 440 pour le seul desserrement démographique (point mort).
- Environ 745 à 800 pour la croissance démographique
- 150 logements pour renouveler l'offre démolie (parc privé et public).

- **Sur le plan résidentiel.**

Le PLU recherche une plus grande diversité et qualité dans l'offre à produire qui doit être source de mixité et d'intégration des populations. En particulier il s'agit de maintenir à Cluses des ménages ayant de plus grandes capacités économiques nécessaires à l'animation de la ville, au maintien des commerces, de la ressource fiscale etc. En effet la ville de Cluses concentre la moitié du parc de logements sociaux de la ZCCAM. Si le logement locatif social a toujours sa place dans la production nouvelle pour répondre aux besoins, et pour renouveler le parc existant, la priorité est de favoriser la montée en gamme de l'offre résidentielle.

De plus la production de logements doit aussi s'orienter vers les besoins des personnes âgées autonomes et de jeunes actifs qui recherchent la proximité de la gare, des services et de l'animation du centre.

Le PADD s'appuie sur un développement à partir d'enveloppes urbaines existantes et des secteurs pour lesquels les investissements en infrastructures (assainissement, eau, voiries, transports en commun etc.) sont économiquement moins coûteux pour la collectivité, ou sont programmés. Ainsi les zones de développement potentiel sont situées dans deux typologies de situation et de produits complémentaires :

- Les espaces urbains de la ville dense (centres, espaces proches des gares et des équipements) qui sont amenés à recevoir dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain des opérations de constructions à dominante d'habitat collectif, et intermédiaire dans une recherche de qualité résidentielle. Mais les seuls secteurs de renouvellement urbain et de densification des espaces urbanisés ne sont pas à même d'assurer le développement de la ville par leurs capacités d'accueil insuffisantes (présence de risques, valeur patrimoniale du bâti empêchant la densification, valeur paysagère de certains quartiers ou îlots à préserver comme le plan Sarde).
- Les espaces en « dents creuses » desservis par les réseaux et les voiries en capacité suffisante, qui sont amenés à recevoir des opérations de constructions à dominante de logement individualisé soit sous forme d'habitat intermédiaire soit sous forme

d'habitat individuel. Il s'agit de développer un habitat familial répondant aux besoins et aspirations des ménages recherchant un logement familial de qualité.

La diversification résidentielle passe aussi par la mise en place d'une offre plus qualitative sur le plan environnemental (avec la promotion d'opérations intégrant performance énergétique des constructions, réduction des déplacements automobiles, proximité de la gare, des services et des commerces, gestion des eaux pluviales, moindre consommation foncière, etc.).

- **Sur le plan de la temporalité de développement.**

Il s'agit de densifier les secteurs de développement. Ainsi, la commune de Cluses favorise dans l'espace urbain, la réappropriation du foncier.

Les secteurs des friches en bord d'Arve, des abords du parking Claude Anthoine, de Colomby, des abords de l'Englennaz constituent des sites à fort enjeux de requalification urbaine.

Toutefois ces secteurs ne bénéficient d'aucune maîtrise publique (ou très partielle), d'une complexité opérationnelle et financière (démolitions, dépollution, acquisitions nécessaires etc.). Cette complexité engendre une temporalité opérationnelle qui pourra être au-delà de l'horizon du PLU. De plus leur sortie opérationnelle va nécessiter un accompagnement de la collectivité en matière de requalification de l'espace public et des voiries et générer une dépense qui ne peut pas être envisagée à court terme.

Aussi pour répondre aux besoins en logements à court terme il est nécessaire de favoriser un développement sur des tènements plus abordables sur le plan technique et financier.

En particulier le secteur de Boquette est fléché pour une opération démarrant à court terme. Joutant la gare, le site apparaît prioritaire pour le développement de la ville. Une ZAC en cours doit permettre de favoriser la maîtrise du projet et sa temporalité.

Les secteurs de taille significative intégrés à l'enveloppe urbaine dont la limite est l'axe du chemin du Fresney et de la rue de Marzan font partie de ces tènements pouvant permettre de développer une offre en logements à plus court terme et répondre ainsi aux besoins identifiés.

- **Sur le plan de la consommation foncière,**

Les sites de renouvellement urbain et le site de Boquette s'inscrivent dans une recherche de :

- Densification résidentielle proche de la gare, du centre,
- Mixité fonctionnelle,
- Préservation des éléments bâtis d'intérêt patrimonial quand cette préservation est compatible avec les exigences opérationnelles (économie de projet, partenariats etc.),
- Reconstitution d'un cadre de vie qualitatif (espaces publics, espaces résidentiels, valorisation de l'Englennaz...).

Les secteurs des zones AU inscrits dans les espaces pavillonnaires doivent permettre une densification de ces quartiers, mais en restant à l'échelle des sites et des paysages ne pouvant accepter la banalisation par un « colmatage » urbain systématique. Le maintien des cônes de vue, le développement d'une trame végétalisée de quartier constitue un critère tout aussi important que la densification.

Cette optimisation foncière est aussi recherchée dans une cohérence avec les capacités existantes et programmées des réseaux, voiries et transports en commun.

La maîtrise de la consommation foncière passe aussi par la requalification des logements vacants existants. Toutefois ces logements vacants ne sont pas tous mobilisables pour développer la qualité résidentielle recherchée (contraintes liées aux risques, surcoûts liés à la prise en compte du caractère patrimonial, rendant certaines difficiles sur le plan économique, absence d'espaces extérieurs ou de possibilités d'aménagement). Une part de ces logements est aussi amenée à être détruite dans le cadre de la rénovation urbaine (Ewües notamment).

Aussi si le PADD recherche la reconquête de ce parc, celui-ci ne constitue qu'une faible partie de la production de logements attendus dans la temporalité du PLU.

Globalement le PLU réduit les espaces de développement. Ce développement s'inscrit dans l'enveloppe urbaine existante sans extension hors de cette enveloppe. Cette enveloppe urbaine est limitée par l'axe rue de Marzan/ch du Fresnay.

- **Sur le plan économique,**

Le projet communal s'appuie sur une volonté de maintenir les équilibres entre emplois, services aux habitants et aux entreprises et l'habitat. Cela passe par le maintien des activités présentes en favorisant leurs évolutions sur la commune, et par l'accueil de nouvelles activités en équilibre avec le développement résidentiel. La commune de Cluses est marquée par une histoire industrielle singulière (l'horlogerie, le décolletage, la mécanique etc.).

Cette histoire constitue un socle pour le développement économique. Il s'agit bien de maintenir des activités de production sur le territoire communal à proximité des habitants.

Le développement économique s'appuiera sur les activités existantes, sur la recherche de sa valorisation et de sa diversification. En particulier :

- Les zones de Grands Prés, de Somfy de Garete : le projet de communal prévoit un confortement économique et des possibilités de densification de ces secteurs dans leur vocation principale d'accueil d'activités de production. Mais leur diversification est recherchée vers les services, l'hébergement hôtelier souvent nécessaire aux activités économiques. La zone de Grands Prés est amenée à terme à s'étendre de façon à conforter l'emploi local. Toutefois son aménagement n'est pas prévu à moyen terme, et cette extension envisagée dans le projet communal n'est pas traduite en zonage AU. Une évolution du PLU pourra mettre en place cette zone au moment de son aménagement. Dans l'attente cette zone est classée en zone agricole.
- Le secteur de la Maladière/Mont Blanc et le site commercial au Sud des Grands Prés ont aussi vocation à poursuivre la diversification déjà engagée vers les activités commerciales dans une complémentarité avec l'offre commerçante du centre.
- Les activités de services et les bureaux sont amenés à se développer sur l'ensemble de l'espace urbain, ce qui favorise l'animation des quartiers et la mixité des usages.
- Les commerces : le PADD recherche l'équilibre dans les fonctions commerciales de la ville. La préservation et la valorisation

du commerce de centralité constitue l'orientation prioritaire. Celui-ci répond aux besoins des habitants au-delà de la seule agglomération et contribue à l'attractivité de Cluses. Aussi le projet communal inscrit fortement sa protection. Le commerce de proximité concerne le second axe prioritaire afin de maintenir une offre dans les différents quartiers que ce soit à travers le petit commerce de détail (La Sardagne, les Ewües...) ou à travers des commerces de plus grande taille (Maladière, Mont Blanc, Sud Grands Prés). Ici c'est le caractère de service et de proximité des habitants qui motive cette orientation.

- Le projet communal inscrit aussi l'activité touristique et les loisirs comme un support de développement à conforter (hébergement, équipements, parcours de découverte, valorisation de l'Arve et de l'Englennaz, et du patrimoine et de l'histoire, vitrine du terroir ou du savoir-faire...).

#### • **Sur le plan des services à la population**

Le projet communal recherche le renforcement de l'offre en équipements et services à la population notamment à travers la réponse à donner en matière :

- De santé (laisser la possibilité aux activités structurantes comme la clinique et d'autres structures de se développer, par exemple),
- De formation et de valorisation du savoir-faire industriel (implantation du technocentre, relocalisation et développement des sites de formation...)
- De confortement des équipements de proximité (sportifs, loisirs, culturels, etc.),
- De renforcement de l'armature numérique dans le cadre des politiques publiques supra communales.

#### **La maîtrise de la multiplication des déplacements motorisés**

A l'échelle de Cluses, les enjeux de déplacement sont essentiellement liés au fonctionnement du centre élargi d'une part et aux liaisons entre les pôles de centralité, les secteurs d'habitat et la gare d'autre part.

Le projet communal a pris la mesure de cet enjeu par des objectifs en matière de :

- De sécurisation et d'attractivité des déplacements en modes doux

(développement dans le cadre des aménagements des espaces publics d'un plus grand partage des usages entre déplacements motorisés et actifs ou doux). Ces aménagements ne nécessitent pas forcément de nouvelles emprises, et peuvent pour la majorité se réaliser dans le cadre des emprises existantes.

- D'incitation à une offre en déplacements motorisés moins nuisants (branchements électriques des places de stationnements à terme, renforcement des parcours en modes actifs en particulier pour l'accessibilité de la gare.
- D'accessibilité des espaces de développement. Les espaces de densification (amenés à recevoir une part importante des habitants) sont situés dans les espaces urbains de la centralité élargie bien desservis par les transports en commun.

En particulier le secteur prioritaire de développement de la Boquette est à proximité immédiate de la gare.

Le projet communal vise ainsi des modes de déplacements moins pénalisants pour l'environnement. Cette maîtrise recherchée des déplacements doit permettre d'améliorer le cadre de vie des habitants en rendant plus accessibles et plus attractifs les secteurs d'animation de la commune.

#### **La préservation des espaces naturels et des milieux écologiques**

Les sensibilités écologiques sont présentes sans être exceptionnelles sur le territoire communal.

Les milieux naturels concernent essentiellement :

- Les versants boisés et rocheux des montagnes du Chevrin, des Vuardes qui constituent à la fois des habitats privilégiés pour les espèces ;
- Les abords des cours d'eau et plus particulièrement de l'Arve et de l'Englennaz qui constituent les deux corridors majeurs.
- Les espaces prairiaux et boisés des coteaux sous Châtillon qui constituent des micro-corridors de fonctionnalité écologique d'intérêt local.

Le PADD prévoit :

- Leur préservation : la majorité de ces espaces n'est pas menacée par le développement urbain ; en dehors de l'Englennaz qui a été en partie busé.
- Leur valorisation dans les espaces urbains : en particulier la poursuite des aménagements permettant de redécouvrir l'Arve et l'Englennaz : renforcement de la nature de proximité dans le cadre des aménagements à venir, modes doux, usages de loisirs, qualité des espaces publics ;
- Leur restauration quand cela peut être porté dans le cadre des aménagements urbains. Cela concerne essentiellement l'Englennaz.
- Le renforcement de la nature de proximité dans le cadre des opérations de renouvellement urbain ou de densification, par le maintien d'espaces de pleine terre végétalisée dans les opérations de construction ou d'aménagement.

### **Les principes de préservation paysagère et patrimoniale**

Le diagnostic a rappelé les fortes qualités paysagères, patrimoniales et historiques de la ville de Cluses. La protection de ces qualités est la base du PADD.

Le PADD a fait le choix de protéger les espaces à caractère patrimonial et paysager constituant des éléments d'identité de la commune :

- Les principaux continuums boisés des coteaux et des versants montagneux.
- Le caractère végétalisé des secteurs pavillonnaires qui constitue un des vecteurs de leur attractivité résidentielle ;
- La préservation des formes urbaines d centre et des sites urbains historiques : plan Sarde, et la Sardagne.

L'intégration paysagère des nouveaux développements urbains constitue la seconde priorité du PADD en matière de paysage. Il s'agit de rechercher aussi par ce volet le renforcement de l'attractivité de la ville.

Ces choix sont fondés sur un objectif de préservation et de valorisation de la typicité paysagère et historique communale et de préservation de la qualité de vie des habitants.

### **La protection de la ressource agricole**

Le diagnostic a montré que cette activité est devenue très résiduelle et ne représente plus aucun poids économique (exploitations ayant cessé leur activité, ou exploitations représentant une activité secondaire et non principale). Il reste deux exploitations à Cluses.

Le PADD reconnaît cependant cette activité et inscrit :

- La reconnaissance des espaces agricoles non résiduels et non insérés dans l'enveloppe urbaine en équilibre avec les qualités paysagères et écologiques. En particulier lorsque l'espace agricole est aussi concerné par l'existence de corridors écologiques, ou de perméabilités aux déplacements de la faune, c'est le zonage N (naturel) qui reste privilégié de façon à véritablement préserver les fonctionnalités écologiques. Ce zonage N n'empêche pas l'exploitation des terres agricoles.
- La possibilité de valorisation des productions par des espaces vitrines.

### **La prise en compte des risques et des nuisances**

La commune de Cluses est largement impactée par les risques et les nuisances.

Un PPRN a été mis en place et s'applique directement aux autorisations d'urbanisme. Le PLU complète ce PPRN en interdisant le défrichement des secteurs des versants montagneux.

Le risque lié au ruissellement est aussi pris en compte par le PADD qui conditionne le développement à la limitation de l'imperméabilisation.

La commune intègre un plan de protection de l'atmosphère qui concerne la vallée de l'Arves. Des actions globales à cette échelle sont mises en place. Le PLU contribue à cet objectif d'amélioration de la qualité de l'air en facilitant la mise en œuvre de la politique communale en matière de développement des modes de déplacement alternatifs à l'automobile (développement de parcours structurants en modes doux, rapprochement de la densité résidentielle de la gare). Il ne relève pas du champ de l'urbanisme du PLU de définir les modes de chauffage pouvant contribuer à l'amélioration de la qualité de l'air.

La dimension de la qualité de l'air dépasse largement les orientations réglementaires d'urbanisme d'un PLU et entre dans le cadre de politiques publiques autres. En particulier la politique des déplacements s'inscrit dans un PDU (plan de déplacement urbain) à ce jour inexistant au niveau de l'agglomération.

Le PLU dans les limites de son champ d'intervention a pris en compte cette thématique en rapprochant de la gare les espaces de développement et les plus fortes densités de construction. De façon à rendre son accès plus facile par un plus grand nombre d'habitants. Par ailleurs il inscrit dans les OAP des aménagements de parcours en modes doux de façon à raccourcir la maille des ilots à l'échelle des piétons. Plusieurs emplacements réservés sont aussi mis en place en vue de l'aménagement de modes doux. Enfin on rappellera que la commune a mis en place un programme de requalification des espaces publics, et d'aménagement de voies cyclables. Ces aménagements ne nécessitent pas forcément des emprises publiques supplémentaires et sont le plus souvent travaillés par un redimensionnement des voiries existantes afin de faciliter le partage des usages. Ces aménagements relèvent d'une programmation financière et non des dispositions réglementaires du PLU.

### **L'intégration de la dimension énergétique**

Les problématiques de transition énergétique font partie des politiques publiques menées sur la ville à travers des démarches engagées d'agenda 21. Le PADD accompagne la mise en œuvre de ces politiques en ouvrant le champ au développement des constructions bioclimatiques ou de qualité environnementale au sens large.

## Focus sur le projet Cœur de territoire secteur de Bocquette (BE Interland)

La ville de Cluses et particulièrement son centre historique est aujourd'hui la centralité principale d'un vaste bassin de vie. L'arrivée prochaine du Léman Express en gare de Cluses et les opportunités foncières sur l'arrière gare, conjuguées à la volonté de redynamiser la ville et la centralité historique, ont fait naître le projet Cœur de territoire.

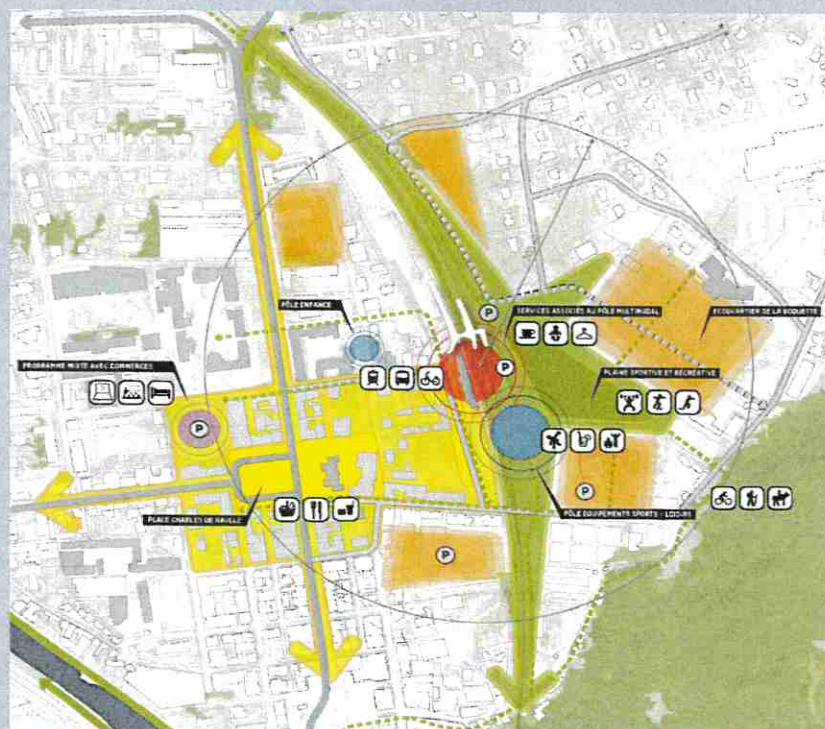
Le projet Cœur de territoire est l'occasion de redéfinir le rôle de la centralité Clusienne à l'échelle territoriale et de retrouver des connexions et des continuités entre des espaces historiquement liés.

Le projet repose sur le développement d'une plaine paysagère et récréative qui valorise et affirme l'appartenance de Cluses au grand paysage et permet de reconnecter la centralité historique à la plaine de la Bocquette et au Chevrain. Cette nouvelle armature paysagère devient le support de nouveaux développements résidentiels et d'un pôle d'équipements privés orienté autour des thématiques sport-santé-nature, dont les activités se prolongent sur l'espace public.

Les abords du pôle d'échanges, sont requalifiés au contact de la plaine récréative pour assurer le lien avec le centre historique et faciliter les accès à la gare. Une offre de services de proximité et à destination des usagers de la gare, est développée sur ce secteur en s'assurant de sa complémentarité avec l'offre commerciale du centre-ville.

Le centre historique est conforté dans ses fonctions actuelles notamment commerciales, et son rayonnement amplifié par le développement d'une opération sur le secteur Rex qui vient créer un nouveau lieu nouveau d'animation dans le Cœur de territoire.

La ZAC est multisite, le dossier de création est en cours au moment de l'arrêt du PLU. Le projet est programmé sur 15 ans donc au-delà de l'horizon du PLU avec une moyenne de production de 420 logements au total.



## 2 Les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers et les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Ces dispositions sont inscrites dans le PADD, qui prévoit une réduction de la consommation d'espace en proportion avec les enjeux de développement de la ville centre. Ils sont traduits dans le règlement et les orientations d'aménagement.

Les objectifs de la consommation d'espaces ont été définis dans l'approche suivante :

- Définition d'un projet démographique et de sa traduction en nombre de logements à produire en cohérence avec le rôle central de Cluses. Pour rappel : une croissance de 0.6%/an puis 1% /an dans une seconde période, une production minimale de logements supérieure à 55 logements par an pour répondre aux besoins générés par la croissance démographique et à ceux du desserrement démographique. Il s'agit de favoriser la production d'au moins 660 logements à l'horizon du PLU.
- Le chiffrage des objectifs est mis en place dans la définition d'une densité moyenne de construction de 40 logements/ha supérieure à la densité moyenne de 35 logts/ha des dix dernières années. Cette densité est prévue par le PLU de façon modulée selon les espaces de développement.

Ces premiers éléments conduisent à réduire le potentiel foncier à développer par le PLU pour répondre au projet démographique.

Le PLU limite l'expansion urbaine hors des enveloppes urbanisées (dont la limite est fixée à la rue de Marzan) par :

- Une forte part du développement par renouvellement urbain (Cf. chapitre précédent).
- La densification raisonnée des espaces bâtis et non bâtis inscrits dans l'enveloppe urbaine en fonction des typo-morphologies urbaines : densification plus importante

dans les zones Ub centrales et moins importante dans les espaces pavillonnaires (tenant compte des sensibilités paysagères et des problématiques de limitation de l'imperméabilisation des sols).

- Par requalification du parc vacant mais celui-ci ne constitue pas un gisement réel compte tenu de la part des destructions prévues dans le cadre de la rénovation urbaine, et de la part de vacance de rotation.

Des orientations d'aménagement et de programmation, encadrent le développement ou le renouvellement des secteurs potentiels de développement en imposant des formes urbaines différenciées selon la capacité des sites, leur insertion urbaine, et les sensibilités paysagères :

- Habitat intermédiaire mixé à de l'individuel sur les sites en « dents creuses » dans l'enveloppe urbaine.
- À dominante d'habitat collectif sur les sites de renouvellement urbain.

Le tableau suivant présente les capacités théoriques de construction.

Il distingue :

- Les tènements de petite taille et généralement morcelés (issus soit de parcelles existantes, soit d'un potentiel de division permettant des parcelles d'au moins 700m<sup>2</sup> après division éventuelle). Ces secteurs sont peu propices à une densification. Les capacités en nombre de logements ont été calculées en fonction du nombre de tènement et de leur surface, de leur situation dans le tissu urbain (en zone Uc ou Ub) et non par application systématique d'une densité.
- Les tènements de taille significative et permettant d'envisager une opération répondant aux objectifs d'organisation urbaine, de mixité et de diversité résidentielle.  
En fonction de leur taille et de leur situation, une estimation des formes urbaines et des densités minimales en découlant a permis de dégager un calibrage de production de logements. Ces tènements sont identifiés en zone AU dans le PLU.
- Les zones en renouvellement urbain encadrées par des orientations d'aménagement et de Programmation.
- Le projet cœur sur le site Boquette, dont le programme est défini par la ZAC en cours et retranscrit dans le présent document. A noter que ce programme est sur 15 ans au-delà de l'horizon du PLU avec une première livraison de logements estimée à partir de 3 ans après l'approbation du PLU.

L'ensemble de ces secteurs en foncier nu ou en renouvellement urbain est intégré à l'enveloppe urbaine.

Il ressort la possibilité théorique d'une production nouvelle d'environ 1350 logements dans le temps du PLU et 1540 logements en incluant les phases de la ZAC de Bocquette sur 15 ans et donc au-delà du PLU.

Secteur	Surface en foncier nu disponible à la construction d'habitat	Surface en renouvellement urbain	Dont surface hors enveloppe urbaine (consommation foncière)	Nb de logements potentiels	Forme urbaine prévisionnelle	Densité moyenne découlant de la forme urbaine (logts/ha)	Nb de logts. potentiels à échéance du PLU	Nb de logts au delà de l'échéance du PLU
Parcelles résiduelles en zone Uc ne permettant pas une opération de taille significative	14ha	0	0	290	Habitat individuel majoritaire	21 logts/ha	290	0
Parcelles résiduelles en zone Ub ne permettant pas une opération de taille significative	4.5 ha	0	0	200	Habitat individuel et petit collectif	45 logts/ha	200	0
Zones AUc	5ha	0	0	180	Habitat intermédiaire et individuel	36 logts/ha	180	
Secteur Cœur de territoire Bocquette	3 ha	2 ha	0	420	Habitat collectif majoritaire	85 logts/ha	250	170
Colomby (hors espace économique)	2ha	1 ha	0	100	Habitat intermédiaire	33 logts/ha	100	
Englennaz (hors espace économique)		1.8ha	0	70	Habitat intermédiaire et petit collectif	40 logts/ha	70	
Ilot Carrefour		4ha (intégrant les surfaces commerciales)	0	100	Habitat collectif	70 logts/ha (hors surfaces commerciales)	100	
<b>Total</b>	<b>27.5</b>	<b>8.8</b>	<b>0</b>	<b>1360</b>			<b>1190</b>	<b>170</b>

### 3 La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables

Le PLU de Cluses met en place des orientations d'aménagement et de Programmation sur plusieurs secteurs :

- Ilot carrefour : secteur mixte à dominante commerciale mais pouvant intégrer dans le cadre d'une densification une part de résidentiels, services, équipements.
- Englennaz avec une vocation multiple : commerciale, reconstitution et valorisation de la trame verte de l'Englennaz et une partie résidentielle.
- Les zones AUC de la plaine : à vocation principale résidentielle
- Le secteur de la zone de Maladière Mont blanc à vocation économique.

Le PLU met en place une orientation d'aménagement est de type réglementaire encadrée par l'article R151-8 du code de l'urbanisme :

- Colomby : secteur à vocation mixte économique, résidentielle, services et équipements.

Le secteur « cœur de territoire-Boquette » n'est pas encadré par une orientation d'aménagement et de programmation. En effet la ZAC sera créée au moment de l'approbation du PLU, elle va mettre en place des cahiers des charges de cession des terrains, dont les prescriptions vont encadrer de façon précise le développement à venir. De plus une grande partie du foncier est sous maîtrise publique.

#### Les principes à la base des orientations

Les principes qui ont prévalu aux orientations préconisées :

##### Ilot Carrefour

- Valoriser un pôle d'attraction en accroche du secteur de rénovation urbaine des Ewües en veillant à une meilleure articulation avec son proche environnement.
- Renforcer le maillage urbain : connexion entre les Ewües et l'Arve via la rue Nicolas Girod prolongée au Nord, requalifiée et redessinée à l'endroit de l'ilot.
- Conserver une activité commerciale le long des axes structurants.
- Développer une mixité fonctionnelle (logements, activités, équipements, services...) dans une morphologie urbaine de ville.
- La valorisation des espaces publics pour développer des usages variés et établir des supports de vie du quartier,

##### Secteur de l'Englennaz

- Valoriser un pôle de commerces et services de proximité en renforcement de l'existant ;
- Accueillir une offre résidentielle qualitative dans une forme d'habitat plus dense (petit collectif et intermédiaire) en front bâti sur l'avenue de Châtillon
- Valoriser la trame verte et bleue de l'Englennaz par l'aménagement des abords : espaces verts, jardins, parcs, parcours mode doux d'accès au pôle commercial (dans un objectif de retrouver des espaces de nature ordinaire dans les espaces urbains et de limiter l'imperméabilisation aux abords du cours d'eau).

### Les zones AÜc de la plaine

- Une densification accrue des typologies urbaines dans une forme mixte : habitat individuel et habitat intermédiaire,
- L'insertion urbaine par la perméabilité des sites, (maillages viaires, maillages piétonniers, hiérarchisation des voies) ;
- La qualité du cadre de vie : trames vertes paysagères en particulier le long de l'avenue du Grand Massif ;
- Le maintien des cônes de vue.

### La zone de la Maladière-Mont Blanc

- Le traitement paysager végétalisé des abords de voies (Autoroute et départementale)
- Le maintien des ouvertures visuelles
- La structuration du maillage viaire interne

### La zone de Colomby

Cette OAP ne relève pas du même régime que les précédentes, elle relève de l'article R151-8 du code de l'urbanisme avec un contenu réglementaire en matière de :

- Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- Mixité fonctionnelle et sociale ;
- Qualité environnementale et de prévention des risques ;
- Besoins en matière de stationnement ;
- Desserte par les transports en commun ;
- Desserte des terrains par les voies et réseaux.

Le choix a été fait compte tenu de la mixité fonctionnelle déjà existante sur ce site (logements, camping, activités de production, services ...). L'objectif de cette orientation est de clarifier et d'organiser le développement urbain en cas de mutation future des tènements par la définition de :

- Secteurs plutôt dédiés à une densification de l'habitat ;
- Secteurs plutôt dédiés aux activités ;
- De transitions paysagères entre les sites et les échelles des formes urbaines ;
- De hiérarchisation des circulations : modes doux, accessibilité des cœurs d'îlots ;
- De maintien des cônes de vue et des perméabilités visuelles.
- De mixité fonctionnelle et de requalification urbaine le long de l'av des Glières.

### La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec le PADD

Le tableau ci-après identifie pour chaque axe du PADD la cohérence recherchée par les OAP.

Les principes du PADD	La cohérence des OAP avec les axes du PADD
<p><b>L'ambition générale : confirmer le rôle de ville centre et renforcer le développement</b></p>	<p>L'ensemble des OAP développent les axes de cohérence suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Conforter les logements de l'espace urbain par densification et donc renforcer de façon conséquente les capacités d'accueil,</li> <li>- Développer des quartiers de qualité résidentielle : proximité des commerces, services, gare, maintien des valeurs patrimoniales bâties et paysagères.</li> <li>- Favoriser par le renouvellement urbain le réinvestissement des espaces de centralité</li> <li>- Développer des quartiers de mixité fonctionnelle</li> </ul>
<p><b>Diversifier les équilibres démographiques en renforçant la croissance et adapter l'offre en logements aux parcours résidentiels</b></p>	<p>L'ensemble des OAP par la diversité des formes urbaines préconisées allant de l'habitat collectif dense dans les secteurs de renouvellement urbain, au petit collectif, habitat intermédiaire, et habitat plus individualisé permettent de diversifier l'accueil des habitants et de favoriser la continuité des parcours résidentiels.</p> <p>La montée en gamme de l'offre résidentielle recherchée par les OAP doit aussi permettre de favoriser la diversité sociale et générationnelle et offrant une alternative abordable au logement parfois paupérisé du bâti historique, et un complément au logement social en cours de rénovation.</p>
<p><b>Maîtriser la consommation foncière et développer des formes urbaines adaptées aux contraintes foncières et techniques de la commune</b></p>	<p>Les typologies urbaines induites par les OAP amènent une densification tout en restant à l'échelle des sites d'accueil, et à leur capacité d'accueil (réseaux, assainissements, accès).</p> <p>Ainsi la densité globale générée est d'une quarantaine de logements/ha (pour mémoire la production de logements des 10 dernières années dans ses secteurs en extension urbaine a avoisiné 35 logts/ha).</p> <p>Par ailleurs les OAP sur l'îlot carrefour, l'Englennaz, Colomby et la ZAC du cœur de territoire impliquent un recyclage» du foncier dévalorisé (friches, bâti sous-qualifié).</p> <p>Enfin le choix des secteurs d'OAP des zones AUc a été mené à partir d'une analyse de la capacité des réseaux présents (ou programmés), de l'accessibilité (dans l'enveloppe urbaine et donc facilement accessibles depuis les voies structurantes et à 10mn à pieds de la gare)</p> <p>La densité prévue par les OAP est plus importante sur les secteurs de renouvellement urbain proches de la gare que sur les zones AUc un peu plus éloignées, mais restant cependant proches.</p>
<p><b>Organiser la structure urbaine en facilitant les mobilités alternatives</b></p>	<p>L'ensemble des OAP des sites très urbains comme celles des sites inscrits dans les quartiers à dominante pavillonnaire prévoit une hiérarchisation des espaces et le développement de maillages en modes doux de façon à raccourcir la maille de l'îlot à l'échelle des piétons notamment.</p> <p>Les sites de développement prévus par le PLU et plus particulièrement ceux de densification accrue du centre sont proches de la gare. Ils permettent d'offrir une alternative au déplacement automobile en particulier pour les actifs.</p> <p>Sur les secteurs AUc de la plaine les OAP prévoient aussi une hiérarchisation des maillages viaires et le développement de parcours en modes doux soient intégrés aux aménagements viaires soit indépendants de façon à desservir l'ensemble des sites à développer.</p>

<p><b>Renforcer et faire évoluer les équipements, les services et l'offre de loisirs</b></p>	<p>Les OAP permettent sur tous les secteurs de développement de construire des équipements publics pour accompagner le développement.</p> <p>Mais plus particulièrement le site de développement de Cœur de territoire-Bocquette s'inscrit comme un secteur de valorisation des fonctions centrales par l'accueil d'équipements, services, activités dans une mixité fonctionnelle.</p> <p>Les OAP prévoient toutes en fonction de leurs échelles, des espaces d'agrément à aménager (soit en cœurs d'ilots, soit par des trames vertes support d'usage).</p>
<p><b>Conforter les emplois locaux et l'attractivité économique</b></p>	<p>Cet axe est traduit principalement dans les deux OAP de Colomby et de La Maladière-Mont Blanc qui prévoient une requalification des espaces d'accueil économique (montée en gamme), leur confortement soit par densification soit par extension, une amélioration de leur lisibilité et de leur image (traitements paysagers, hiérarchisation des voies) et la possibilité d'intégrer des équipements et des services aux entreprises.</p>
<p><b>Pérenniser un paysage de qualité</b></p>	<p>Cet axe constitue un des points importants des OAP qui prévoient :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour les OAP de centralité : la mise en place de formes urbaines denses mais assurant les transitions paysagères avec les secteurs adjacents, l'intégration d'espaces végétalisés de proximité, la requalification des espaces délaissés des friches, la valorisation des éléments de patrimoine bâti ou végétal (abords de l'Englennaz par exemple).</li> <li>- Pour les secteurs AUC : les OAP prévoient la préservation des cônes de vue majeurs dans les secteurs de points de vue quand ils existent, l'aménagement de trames vertes de proximité, la mise en place d'espaces végétalisés en lisères des voies pour limiter les perceptions sur les avancées des fronts urbains.</li> </ul>
<p><b>Valoriser le patrimoine naturel</b></p>	<p>Les sites d'OAP ne concernent pas des secteurs de réservoir de biodiversité ou de corridor écologique fonctionnel. En dehors du secteur d'OAP de l'Englennaz. Il n'y a donc pas d'impact négatif de l'urbanisation des OAP. A l'inverse, les OAP prévoient dans le cadre des aménagements :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'aménagement d'espaces propices à la nature de proximité que ce soit dans les espaces urbains denses ou dans les espaces de développement des zones AUC : aménagement des trames de proximité, maintien des boisements existants.</li> <li>- La prise en compte des problématiques de ruissellement pluvial par la mise en place d'orientations favorisant une gestion de l'eau au plus près du cycle de l'eau, et par limitation de l'imperméabilisation (maintien d'espaces végétalisés).</li> <li>- La prise en compte des risques : le PPRN s'applique directement aux autorisations d'urbanisme en tant que servitude d'utilité publique.</li> </ul> <p>De plus l'OAP concernant le secteur de l'Englennaz prévoit plus spécifiquement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le maintien d'un espace de fonctionnalité au cours d'eau par une large trame non bâtie et végétalisée entre l'Englennaz et les espaces à urbaniser ou à renouveler,</li> <li>- La valorisation d'un espace de nature de proximité support d'usages : jardins, modes doux, espaces de détente etc.</li> </ul>

#### 4 La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables

Les dispositions du règlement prévoient :

##### **Les destinations des constructions, usage des sols et natures d'activité**

**Les zones Ua et Ub** sont des secteurs de centralité et de mixité fonctionnelle. Sont autorisées toutes les occupations du sol sauf :

La destination exploitations agricoles et forestières.

Les autres occupations suivantes :

- Les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non nécessaires à l'assise des constructions et aménagements autorisés, les déblais, remblais, dépôts de terre.
- Les parcs d'attractions permanents ouverts au public,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs.

Il s'agit de mettre en œuvre le renforcement de la diversité fonctionnelle des espaces de centralité.

On rappelle que la zone Ub comprend au document graphique un secteur Uba régi par l'article R151-8 du code de l'urbanisme. Le règlement écrit ne s'applique pas à ce secteur encadré par une OAP.

**Les zones Uc** sont des secteurs à dominante pavillonnaire, destinés à une fonction résidentielle de façon principale.

Sont interdites :

La destination exploitation agricole et forestière

Les sous-destinations : industrie, entrepôt s'il s'agit de construction nouvelle

La destination de construction « commerce et activité de service »

Les autres occupations suivantes : installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation et à enregistrement, les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non nécessaires à l'assise des constructions et aménagements autorisés, les déblais,

remblais, dépôts de terre, les parcs d'attractions permanents ouverts au public, les garages collectifs de caravanes, les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs.

Les dispositions plus limitatives de la zone Uc visent à conserver le caractère qualitatif et attractif des quartiers concernés et à renforcer la lisibilité fonctionnelle du centre.

**La zone Ue** : est un secteur spécifique dédié aux équipements d'intérêt collectif. En particulier elle est mise en place sur deux secteurs contigus : celui occupé par l'aire d'accueil des gens du voyage et celui de la déchetterie.

##### **Ces dispositions sont nécessitées pour la mise en œuvre des axes suivants du PADD :**

- L'ambition générale : confirmer le rôle de ville centre de Cluses et renforcer le développement
- Diversifier les équilibres démographiques en renforçant la croissance et adapter l'offre en logements aux parcours résidentiels
- Maîtriser la consommation foncière et développer des formes urbaines adaptées aux contraintes foncières et techniques de la commune
- Renforcer et faire évoluer les équipements, les services et l'offre de loisirs.

**Les zones Ui, Uic**, sont des secteurs dédiés aux activités économiques.

Les différents secteurs correspondent à des occupations différentes. Les règles sont donc mises en place de façon différenciée de la façon suivante :

- La zone Ui à dominante d'activités économiques non commerciales, n'autorise pas le développement commercial majeur. Il s'agit de ne pas diffuser les commerces dans les zones d'activités.
- Un secteur Uic autorisant le développement commercial de détail. Il est mis en place sur les sites commerciaux de surfaces plus importantes déjà existante (Sud de Grands Prés, et la Maladière/Mont Blanc). Cette règle permet de hiérarchiser les fonctions commerciales de la ville dans une complémentarité : secteur de chalandise majeure du centre, pôle de proximité et pôle de périphérie.

**Ces dispositions sont nécessitées pour la mise en œuvre des axes suivants du PADD :**

- Confirmer le rôle de ville centre de Cluses et renforcer le développement
- Conforter les emplois locaux et l'attractivité économique

**Les zones 1AUc** sont des secteurs destinés à une fonction résidentielle de façon principale, comme les zones Uc. Ces zones autorisent les mêmes destinations que la zone Uc.

Les zone 1AUc sont ouvertes à l'urbanisation.

L'ensemble des zones AUc doit permettre la production de logements à court terme et répondre ainsi aux objectifs démographiques fixés par le projet de PADD.

**Ces dispositions sont nécessitées pour la mise en œuvre des axes suivants du PADD :**

- Confirmer le rôle de ville centre de Cluses et renforcer le développement ;
- Diversifier les équilibres démographiques en renforçant la croissance et adapter l'offre en logements aux parcours résidentiels ;
- Maîtriser la consommation foncière et développer des formes urbaines adaptées aux contraintes foncières et techniques de la commune.

**Les zones A** sont des secteurs dédiés à la production agricole.

Ces zones sont strictement dédiées à l'activité économique agricole. Sont admises uniquement :

- Les constructions nécessaires aux exploitations agricoles professionnelles. Le caractère professionnel a été défini dans les dispositions générales de façon à éviter le mitage de l'espace agricole.
- La gestion des habitations existantes (extension des habitations dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante, les annexes et piscines en taille limitée).

Les deux exploitations agricoles encore présentes à Cluses sont inscrites dans un zonage A.

Le secteur Ap interdit les nouvelles constructions : inscrit sur un secteur de coteau à forte sensibilité paysagère, il s'agit de concilier le maintien de l'équilibre entre activité de production agricole et la préservation des coteaux en écrin vert au-dessus de l'espace urbain.

**Ces dispositions sont nécessitées pour la mise en œuvre des axes suivants du PADD :**

- Conforter les emplois locaux et l'attractivité économique ;
- Maîtriser la consommation foncière et développer des formes urbaines adaptées aux contraintes foncières et techniques de la commune ;
- Pérenniser un paysage de qualité.

**Les zones N** sont des secteurs de protection des espaces naturels et des fonctionnalités écologiques. Elles peuvent concerner ponctuellement des espaces de prairies (fourrages) ou de cultures, mais ces tènements sont résiduels et intégrés dans des espaces à dominante naturelle, ou concernés par les fonctionnalités écologiques (perméabilité aux déplacements de la faune notamment). Leur classement en N est donc privilégié, celui-ci permettant de toute façon l'exploitation agricole des terres.

Les zones N sont dédiées à la préservation des milieux naturels, des paysages (ceux-ci pouvant être bâtis sur certains secteurs). La large majorité de ces zones est aussi inapte au développement en raison de la faiblesse des accès (voiries, absence de transports en commun, absence ou insuffisance de réseaux d'assainissement, insuffisance des réseaux électriques, absence d'équipements publics). Dans ces secteurs il n'est pas programmé le renforcement de ces infrastructures à l'échéance du PLU.

Aussi les zones N n'autorisent aucune construction nouvelle en dehors de la gestion des habitations existantes dans les mêmes conditions que la zone agricole (extension des habitations dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante, les annexes et piscines en taille limitée).

**Ces dispositions sont nécessitées pour la mise en œuvre des axes suivants du PADD :**

- Maîtriser la consommation foncière et développer des formes urbaines adaptées aux contraintes foncières et techniques de la commune ;
- Pérenniser un paysage de qualité ;
- Valoriser le patrimoine naturel

**Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère**

**Les hauteurs et les implantations** des constructions sont différenciées par zones et par typologies d'occupations pour permettre :

- Une intégration des nouvelles constructions dans leur environnement bâti ou naturel,
- Une densification urbaine pour les zones U et AU qui reste à l'échelle des sites.

**Ces dispositions sont nécessitées pour la mise en œuvre des axes suivants du PADD:**

- Maîtriser la consommation foncière et développer des formes urbaines adaptées aux contraintes foncières et techniques de la commune ;
- Conforter les emplois locaux et l'attractivité économique ;
- Renforcer et faire évoluer les équipements, les services et l'offre de loisirs
- Pérenniser un paysage de qualité ;
- Valoriser le patrimoine naturel

- Pour les hauteurs :

Zone	Règles
Ua	Hauteur minimale à l'égout du toit est de 9m et de 14m au faîtage, la hauteur maximale est de 15m à l'égout du toit et de 20 m au faîtage
Uaa (secteur historique du plan Sarde)	La définition des hauteurs maximales de rive basse sont portées au plan de zonage
Ub	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans le cas d'une toiture avec pente : La hauteur maximale à l'égout du toit est de 18 m et la hauteur maximale est de 21 m au faîtage.</li> <li>- Dans le cas d'une toiture terrasse, la hauteur maximale mesurée au niveau bas de l'acrotère est de 18m.</li> </ul>
Uca	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La hauteur maximale à l'égout du toit est de 6m et de 10m au faîtage (soit R+1 +c)</li> <li>- En cas de toiture terrasse, la hauteur maximale est limitée à 6 m au bas de l'acrotère.</li> </ul>
Ucc	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La hauteur maximale à l'égout du toit est de 6m et de 9m au faîtage, (soit R+1 +c).</li> <li>- En cas de toiture terrasse, la hauteur maximale est limitée à 6 m au bas de l'acrotère.</li> </ul>
Ucb (secteur de transition plus dense entre les secteurs pavillonnaires et la centralité élargie)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La hauteur maximale à l'égout du toit est de 9m et de 12 m au faîtage,</li> <li>- En cas de toiture terrasse, la hauteur maximale est limitée à 9 m au bas de l'acrotère.</li> </ul>
Ui et Uic	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La hauteur maximale à l'égout du toit est de 13 m</li> <li>- En cas de toiture terrasse, la hauteur maximale est limitée à 13 m au bas de l'acrotère.</li> </ul>
1AUa (tous secteurs)	21 m et à 5 niveaux sur rez-de-chaussée
AUc (secteur destiné conforter le développement résidentiel)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La hauteur maximale à l'égout du toit est de 9m et de 12 m au faîtage,</li> <li>- En cas de toiture terrasse, la hauteur maximale est limitée à 9 m au bas de l'acrotère.</li> </ul>
A	<p>Pour les habitations</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La hauteur maximale à l'égout du toit est de 6m et de 10m au faîtage,</li> <li>- En cas de toiture terrasse, la hauteur maximale est limitée à 6 m au bas de l'acrotère.</li> </ul> <p>Pour les bâtiments techniques agricoles : la hauteur est limitée à 12 m au faîtage ou au bas de l'acrotère en cas de toiture terrasse</p>
N	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La hauteur maximale à l'égout du toit est de 6m et de 10m au faîtage,</li> <li>- En cas de toiture terrasse, la hauteur maximale est limitée à 6 m au bas de l'acrotère.</li> </ul>
Des adaptations sont possibles dans toutes les zones	

- Pour les implantations

Zone	Règles
Ua	Des implantations bâties en continuité et à l'alignement pour préserver le caractère historique urbain
Ub	Des implantations proches de la voie (à l'alignement et sur limites) pour valoriser le caractère urbain, ou en retrait de voies et des limites pour tenir compte des formes urbaines hétérogènes présentes sur les secteurs concernés. Le secteur Ubb de la ZAC n'est pas réglementé les cahiers des charges étant imposés dans ce cadre.
Uc	Dans le secteur Uc de la Sardagne afin de maintenir le caractère urbain singulier et historique du site des retraits sont imposés à 5 m et des dispositions particulières sont mises en place pour les extensions de façon à maintenir le caractère aligné des constructions entre elles. Dans le secteur Ucb et Ucc des retraits sont imposés à 3 m pour correspondre aux typologies bâties présentes. Les implantations par rapport aux limites présentent une dominante de retrait dans la recherche d'une cohérence paysagère avec les morphologies bâties actuelles.
Ui et Uic	Des implantations en retrait sont exigées compte tenu de l'importante volumétrie de ces constructions afin de gérer l'interface avec les constructions résidentielles, présentes à proximité (ou intégrées) de la majorité des zones d'activités.
1AUc (tous secteurs)	Les règles sont les mêmes que celles de la zone Ucb dans laquelle elles sont amenées à s'insérer de façon à maintenir les cohérences urbaines et paysagères.
A et N	Avec un retrait des voies et des limites séparatives pour une cohérence paysagère avec les constructions existantes des espaces pouvant intégrer des secteurs d'habitat diffus et pavillonnaire.
Des adaptations sont possibles dans toutes les zones pour tenir compte des implantations existantes voisines.	

### Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Afin de valoriser et de maintenir le caractère patrimonial, et de renforcer l'attractivité de la ville par la qualité des productions de constructions, le PLU met en place des règles d'intégration des clôtures, des toitures, des façades, des fermetures et menuiseries, des équipements techniques et d'insertion générale dans le site.

#### Ces dispositions sont nécessitées pour la mise en œuvre des axes suivants du PADD :

- Pérenniser un paysage de qualité ;
- Valoriser le patrimoine naturel

#### Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Selon les typologies de tissu urbain dense (Ua Ub) ou moins denses (Uc), ou en fonction des activités présentes et à gérer (Ui), le règlement du PLU met en place des dispositions qui visent à maintenir une végétalisation de l'espace différenciée.

#### Ces dispositions sont nécessitées pour la mise en œuvre des axes suivants du PADD :

- Pérenniser un paysage de qualité ;
- Valoriser le patrimoine naturel

Le tableau suivant synthétise ces dispositions réglementaires.

Zone	Règle
Ua	<p>Les clôtures végétalisées seront composées d'espèces variées. La zone Ua est très dense, son caractère patrimonial induit des contraintes. Il ne serait pas adapté de mettre en place des prescriptions d'aménagement d'espaces de pleine terre végétalisée, ou de végétalisation du bâti qui entrent en contradiction avec les prescriptions de protection du patrimoine.</p>
Ub, Uc 1AUc	<p>Les clôtures végétalisées seront composées d'espèces variées. De plus il est imposé un espace de pleine terre végétalisée dans la proportion d'au moins 20% de l'ensemble du tènement de façon à introduire des îlots limitant la chaleur, et favorisant la désimperméabilisation ou limitant l'imperméabilisation des sites.</p>
Ui	<p>Les clôtures végétalisées seront constituées d'essences variées, Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air qui seront aménagés, seront intégrés dans un espace végétalisé et paysagé. Le tènement de l'opération devra réserver des espaces libres de pleine terre plantés. Ces espaces sont exigés à hauteur d'au moins 20 % de la superficie du tènement de l'opération.</p> <p>Ces règles traduisent les orientations du PADD en matière de qualité paysagère et environnementale et de requalification de l'offre d'accueil économique (montée en gamme du cadre d'accueil des activités).</p>

A et N	<p>Les clôtures végétalisées seront constituées d'essences variées. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air qui seront aménagés, seront intégrés dans un espace végétalisé et paysagé. Il s'agit de maintenir le caractère paysager rural dans lequel s'inscrivent les constructions. De plus les bâtiments agricoles à grande volumétrie doivent être accompagnés par des plantations</p>
--------	--

## Les stationnements

Les problématiques de stationnements sont différentes entre :

- Les zones urbaines denses du centre, les secteurs à proximité de la gare bien desservis
- Les zones où les contraintes techniques liées à la configuration des terrains sont moindres, et qui sont un peu plus éloignées de la gare.

Aussi les règles du PLU sont différenciées de la façon décrite dans le tableau suivant.

Zone	Règle générale
Ua et Ubb	1.5 pl par logement Stationnements vélos obligatoires en proportion avec la taille de l'opération. Des prescriptions pour les activités en fonction de la nature de l'activité
Ub, Uc et 1Auc	2 pl par logement Stationnements vélos obligatoires en proportion avec la taille de l'opération. Des prescriptions pour les activités en fonction de la nature de l'activité
Ui et Uic	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher d'atelier et de bureau Pour les commerces il est exigé au minimum 1 place pour 30m <sup>2</sup> de surface de vente.
A et N	2 pl par logement

### Ces dispositions sont nécessitées pour la mise en œuvre des axes suivants du PADD :

- Organiser la structure urbaine en facilitant les mobilités alternatives
- Maîtriser la consommation foncière et développer des formes urbaines adaptées aux contraintes foncières et techniques de la commune ;

NB : la zone Ue compte tenu des contraintes spécifiques liées aux aménagements de l'aire d'accueil des gens du voyage d'une part, de la déchetterie d'autre part et de la configuration contrainte du site n'est pas réglementée en dehors des destinations autorisées.

## 5 La complémentarité des dispositions du règlement avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6

Le règlement et les orientations d'aménagement sont complémentaires au regard des points suivants :

Les OAP sont mises en place sur l'ensemble des secteurs de développement inscrits au PADD en dehors du secteur Cœur de Territoire Boquette, celui-ci étant encadré par la ZAC. Elles permettent de définir un parti d'aménagement sur les plans suivants :

- Des typologies de formes urbaines et de densités attendues ;
- La localisation des aménagements d'espaces collectifs et des trames vertes de proximité ;
- Les principes de maillages viaires et modes doux ;

Le règlement complète des orientations en précisant :

- Les hauteurs, les implantations en cohérence avec les zones dans lesquelles s'inscrivent les secteurs d'OAP : plus urbaines dans les zones Ua, Ub, inscrites dans les espaces urbains denses de centralité, que dans les zones Auc inscrites dans les espaces à dominante d'habitat pavillonnaire ;
- Les proportions d'espaces végétalisés à maintenir ou à aménager en fonction des zones.
- Les modalités de stationnement en tenant compte des proximités des sites vis-à-vis de la centralité communale.

## 6 La délimitation des zones

Afin de traduire les objectifs précédemment décrits du PADD, le PLU distingue quatre types de zones :

**Les zones U**, dites zones urbaines, peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ;

**Les zones AU**, dites zones à urbaniser, où peuvent être classés les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation ;

**Les zones A**, dites agricoles, où peuvent être classés les secteurs équipés ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des zones agricoles ;

**Les zones N**, dites zones naturelles et forestières où peuvent être classés les secteurs équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt (esthétique, historique, ou écologique), soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Le PLU permet une « mise à plat » de l'ensemble des sensibilités, et des contraintes et des potentialités. Il remet donc en cause une partie des zonages précédents notamment pour intégrer les nouvelles réglementations en matière de maîtrise de la consommation d'espace.

De plus il s'agit d'adapter les développements urbains à la réalité des contraintes du territoire et en cohérence avec les objectifs du PADD. C'est une vision globale du développement communal et de l'aménagement du territoire qui est mise en œuvre par le PLU.

Le zonage traduit un équilibre entre :

- Un développement résidentiel adapté au caractère urbain de centralité du territoire et aux capacités d'investissement de la collectivité d'une part ;
- La préservation des milieux naturels, des paysages facteurs d'attractivité et de qualité du cadre de vie, ainsi que des activités agricoles encore présentes pouvant être fragilisées.

Le PLU met en place les zones suivantes :

## La zone Ua

La zone Ua correspond aux formes bâties traditionnelles dominantes dont les typologies et formes urbaines sont cohérentes.

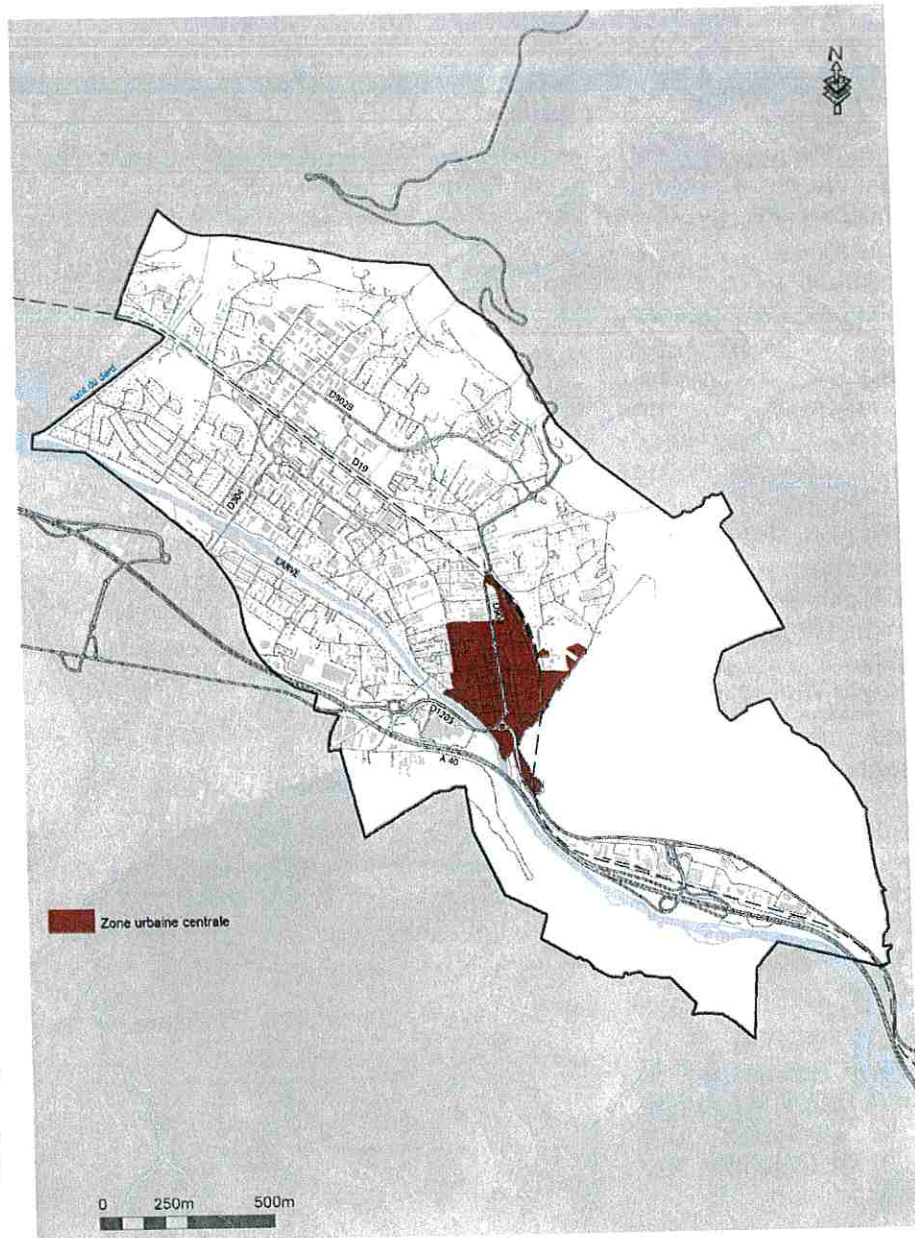
La zone centrale présente une mixité des fonctions qu'il s'agit de maintenir.

La forme bâtie de ces secteurs est relativement homogène : les constructions sont majoritairement anciennes, denses, implantées à l'alignement des voies et en ordre continu, ou semi continu. Le plan Sarde du centre constitue une singularité patrimoniale de la forme urbaine que le zonage Ua identifie par un secteur particulier.

Cette zone est constituée de bâti compact et haut.

Elle intègre :

- Le centre historique de Cluses.
- Les anciens faubourgs : St Nicolas, St Vincent.

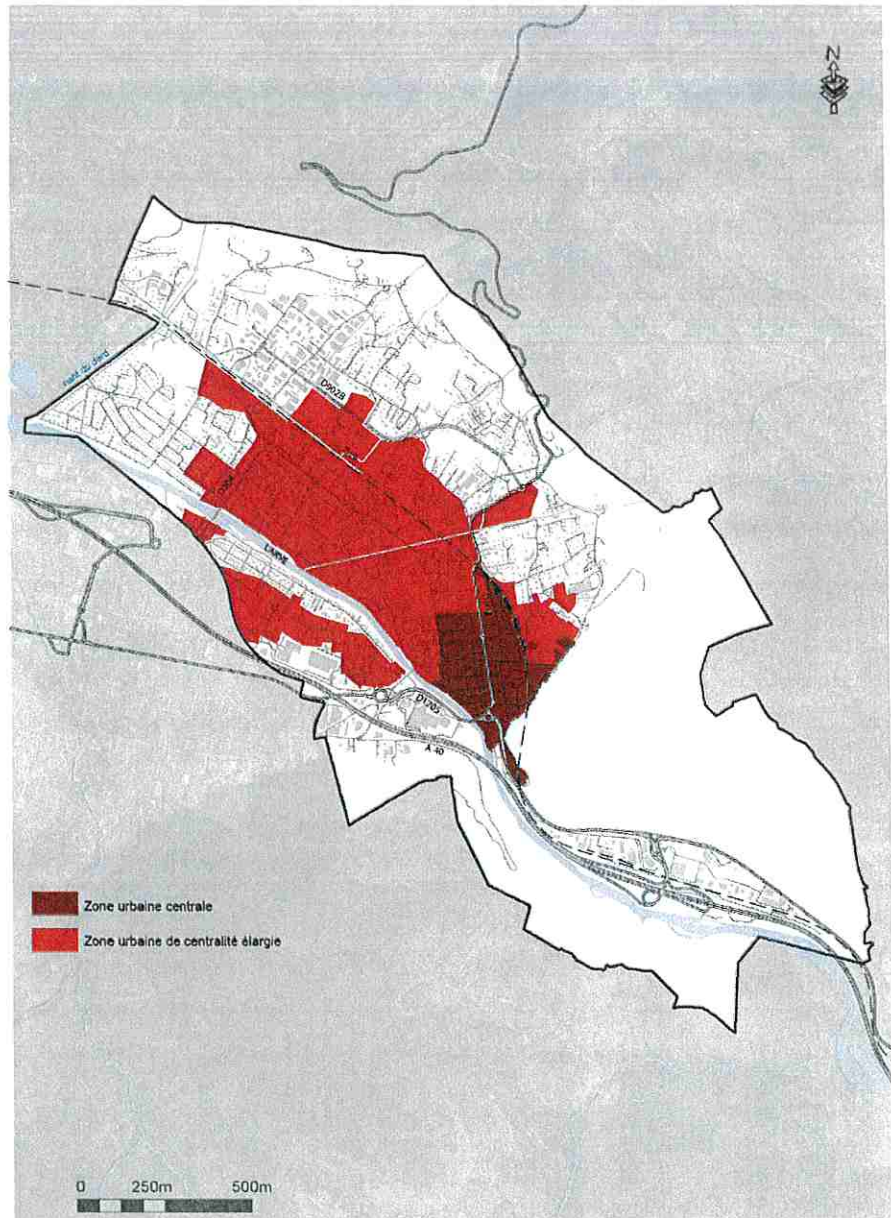


## La zone Ub

Elle correspond à une première couronne proche du centre historique au bâti et aux occupations assez hétérogènes : immeubles collectifs des années 60/70 de type « tour/barre », constructions plus anciennes des années 1940, équipements publics, activités économiques en fonction ou en friche, des espaces de stationnements résidentiels, des maisons anciennes traditionnelles, ponctuellement quelques poches d'habitat individuel.

Cette diversité, peut amener des mutations à venir du tissu urbain (requalification, renouvellement, densification). Ce secteur développe une forte urbanité à valoriser.

Elle correspond à la majeure partie de la plaine dense du centre à la Sardagne, aux Ewües et Colomby, sud Messy.



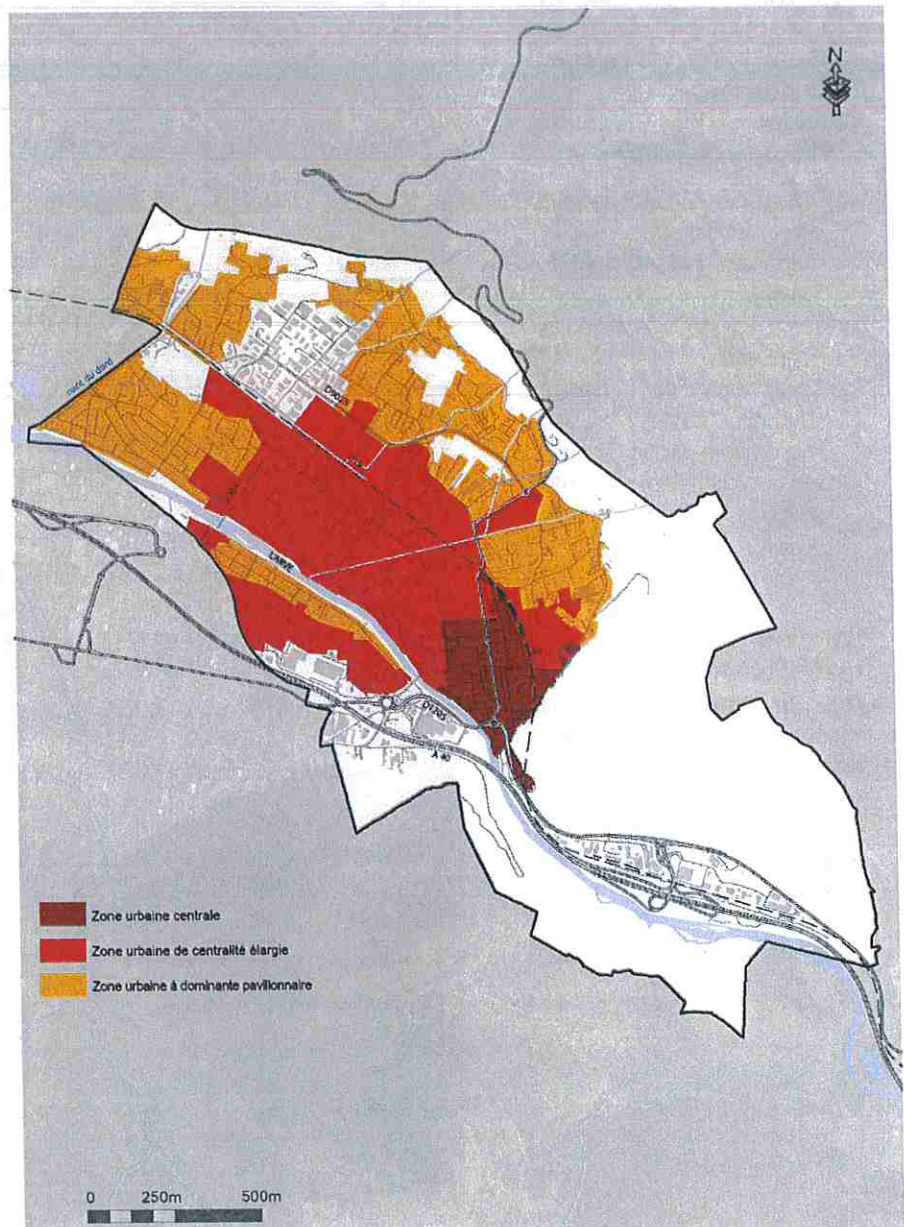
## La zone Uc

Elle concerne essentiellement les quartiers constitués à dominante pavillonnaire. Ces quartiers sont plutôt homogènes :

- Habitat discontinu majoritaire ;
- Hauteurs majoritairement à R+1 avec des opérations pouvant présenter un niveau supplémentaire ;
- Retrait des voies ;
- Faible emprise au sol des constructions laissant des espaces plantés assez importants ;
- Ces quartiers sont à dominante d'habitat, peu d'équipements et peu d'activités économiques.

Ces secteurs peuvent être amenés à se densifier et à diversifier certaines des occupations. Mais cette densification doit maintenir le caractère paysager plutôt homogène lié à une végétation importante. Ils ne devront pas être densifiés de façon importante. En effet ces secteurs ont aujourd'hui une qualité urbaine et paysagère à préserver.

Dans ces zones le site de la Sardagne revêt un caractère patrimonial particulier (constructions alignées les unes par rapport aux autres, façades principales toutes orientées parallèlement à la voie, espaces de jardins donnant sur la rue. Le zonage l'identifie de façon particulière.

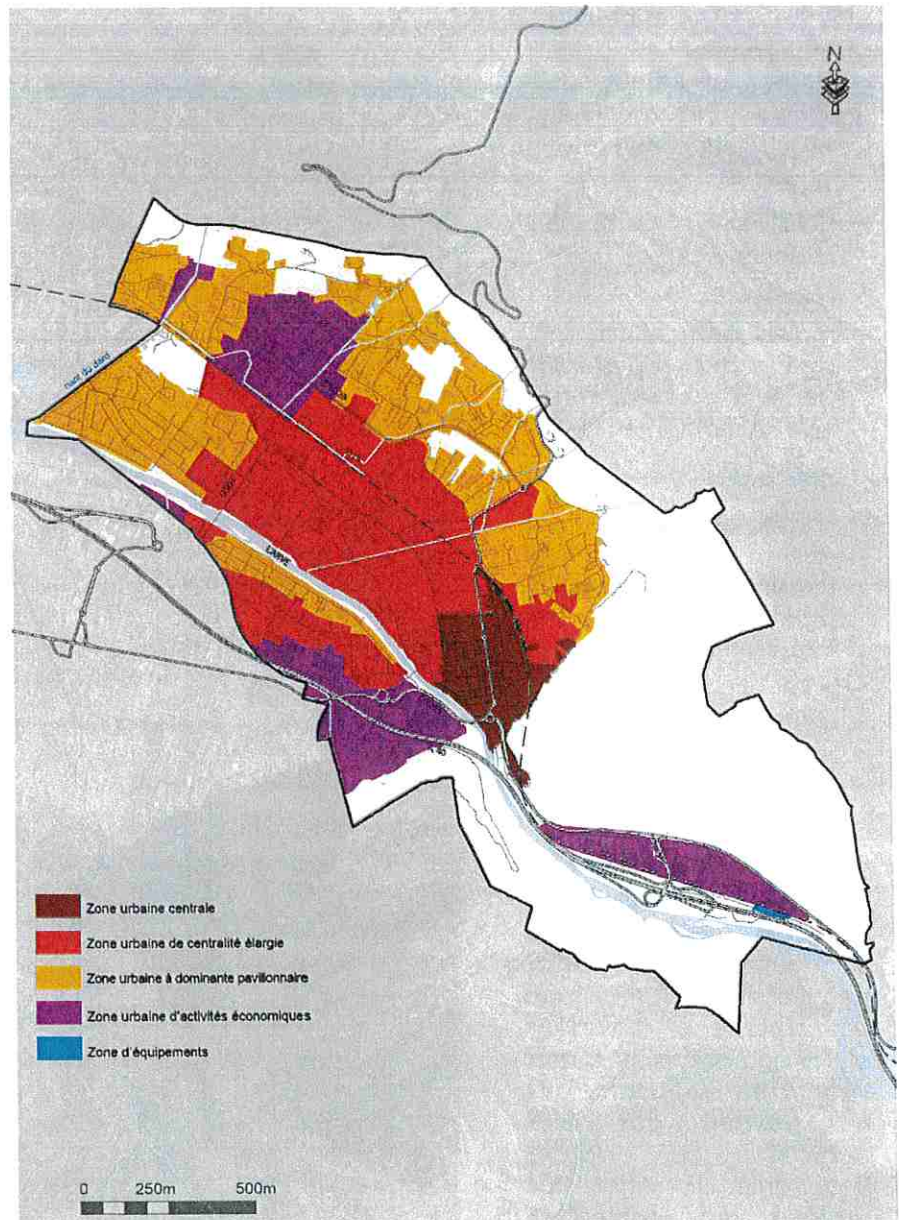


## La zone Ui et la zone Ue

La zone Ui est mise en place sur les secteurs dédiés à l'accueil économique. Le PLU distingue des secteurs particuliers de la zone Ui :

- Les sites à dominante de production (Ui) : Grands Prés, Garette, Somfy...
- Les sites intégrant des emprises commerciales (Uic) : Grands Prés Sud, Maladière Mont Blanc
- Les activités plus diffuses au niveau de Pressy.

La zone Ue est mise en place sur le secteur sud de la zone Ui de la Maladière Mont Blanc sur les emplacements occupés par l'aire d'accueil des gens du voyage et de la déchetterie.

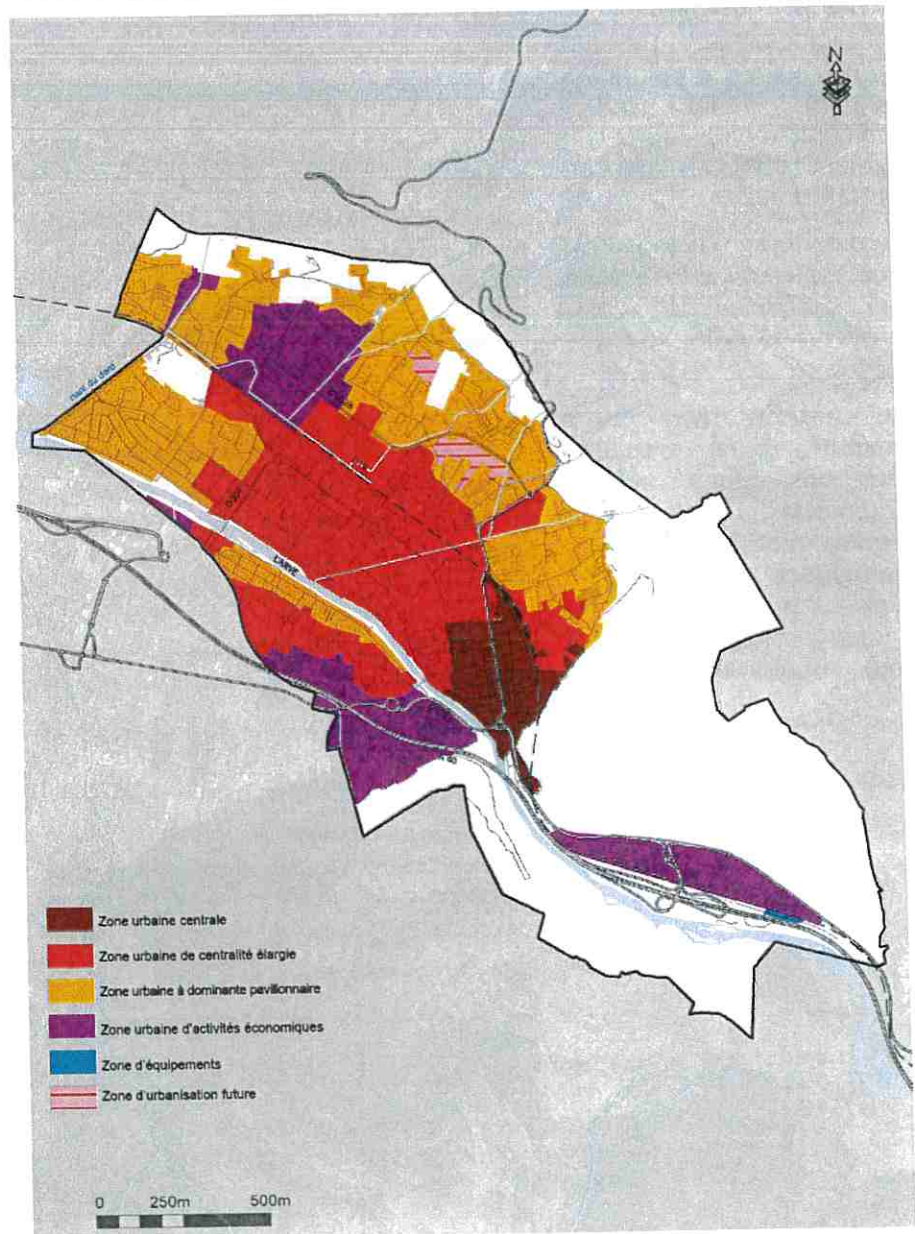


## Les zones AU

Afin de répondre à l'objectif de conforter le développement urbain de la commune tout en le maîtrisant, plusieurs zones AU ont été mises en place :

- Dans les secteurs intégrés dans les espaces pavillonnaires de la plaine à destination principale d'habitat (1AUc)

Il est rappelé que les autres sites de développement sont sur des espaces de renouvellement urbain et inscrits dans les zones U dans lesquels ils s'insèrent.

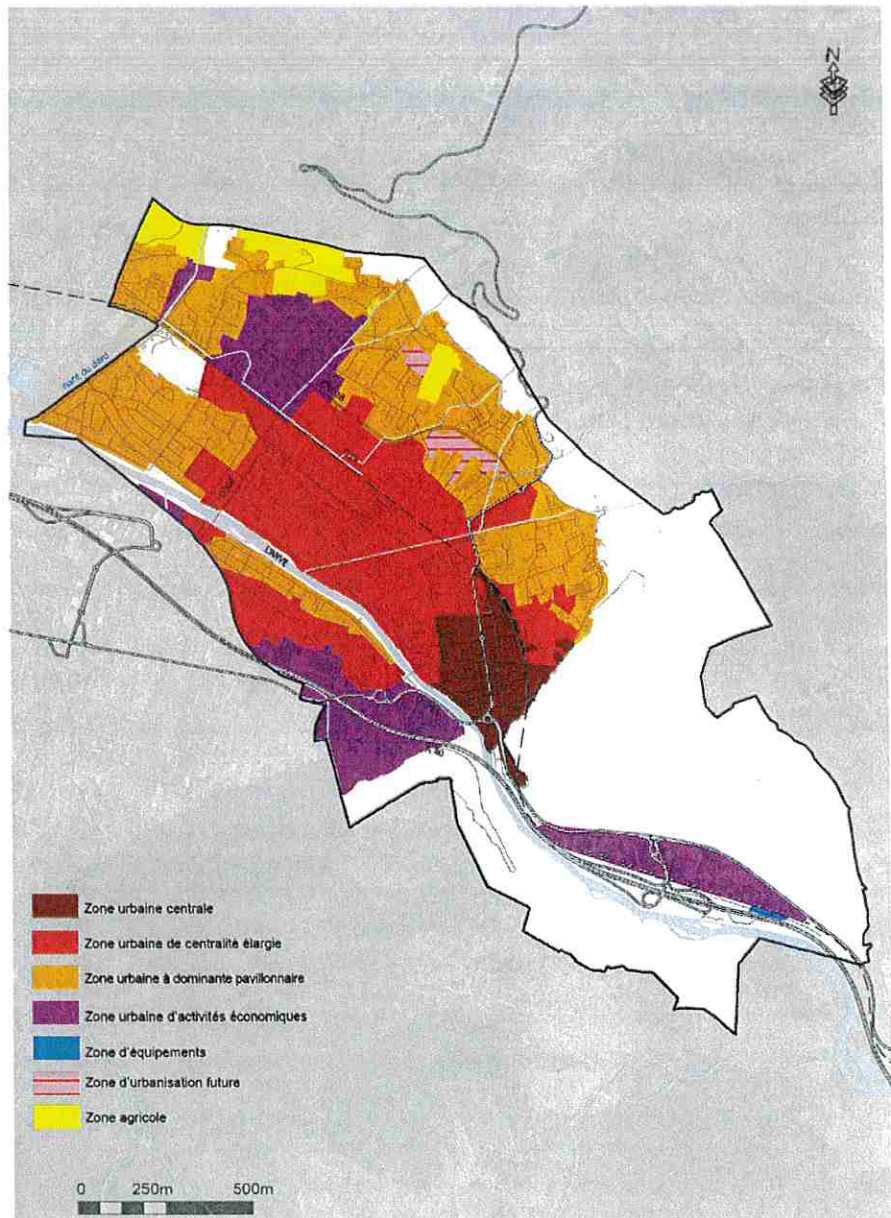


## Les zones A

La zone agricole est mise en place sur les secteurs identifiés dans le diagnostic comme étant occupés majoritairement par les exploitations agricoles professionnelles.

Le diagnostic a montré que ces espaces sont résiduels, la commune de Cluses n'ayant plus de vocation agricole.

Le secteur de coteau exploité et non concerné par des enjeux naturels (corridors ou micro trames vertes) mais présentant des sensibilités paysagères a été classé en zone Ap inconstructible y compris pour les activités agricoles.



## Les zones N

Les zones naturelles comportent plusieurs typologies :

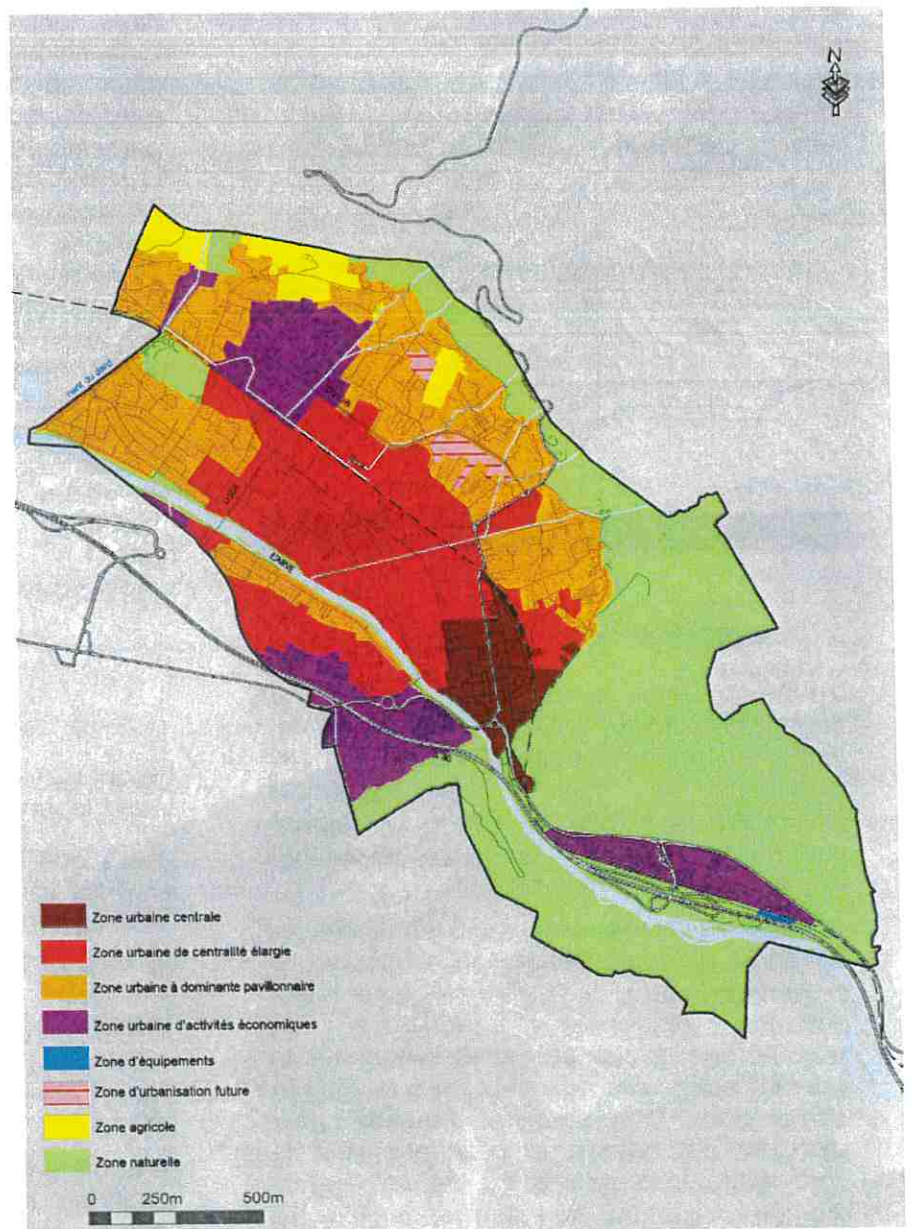
Elles correspondent aux secteurs où les enjeux naturels paysagers et écologiques sont majeurs : coteaux, abords des cours d'eau, versants boisés des montagnes...

Elle intègre de constructions issues des développements urbains disséminés, et individualisés. Ces secteurs n'étant pas desservis en capacité suffisante par les réseaux, équipements, transports, voiries, et s'inscrivant dans des grands ensembles fonciers naturels d'intérêt paysager ou écologique ne sont pas amenés à voir le développement urbain se renforcer.

Elle intègre ponctuellement des espaces de prairies (fourrages) ou de cultures, mais ces tènements sont résiduels et intégrés dans des espaces à dominante naturelle, ou concernés par les fonctionnalités écologiques (perméabilité aux déplacements de la faune notamment). Leur classement en N est donc privilégié, celui-ci permettant de toute façon l'exploitation agricole des terres et ne fait pas grief à cette activité.

L'Arve identifiée comme corridor de fonctionnalité écologique est intégrée dans la zone naturelle. L'Englennaz dans la partie non urbaine est intégrée en zone naturelle. Dans sa partie urbaine (où il est en partie busé) et traité par des éléments remarquables (cf. chapitres suivants).

Elle comporte un secteur NI sur le parc des Esserts, de façon à faciliter les aménagements légers de loisirs (on rappellera que ce parc est concerné par une protection des captages).



## La superficie des zones

Les zones du PLU représentent les surfaces suivantes (calcul informatique SIG)

Zone	Surface (ha)
Ua	39
Ub	184
Uc	206
Ui et Ue	119
AUc	5
A	26.7
N	457.3

## 7 Les autres points à justifier

### Mixité sociale

La Ville de Cluses au dernier recensement SRU transmis le 14 février 2017 par le Préfet à la ville, arrête le nombre de logements sociaux à 1788 logements, soit 22.66 % des résidences principales (soit 7892 résidences principales environ). La commune de Cluses ne satisfait pas aux exigences de la loi ALUR.

Le PADD du PLU dans son axe 3 « Diversifier les équilibres démographiques en renforçant la croissance et adapter l'offre en logements aux parcours résidentiels », recherche un rééquilibrage social et générationnel sur la ville : « Si le logement locatif social a toujours sa place dans la production nouvelle pour répondre aux besoins, et pour renouveler le parc existant, la priorité est de favoriser la montée en gamme de l'offre résidentielle. Le confortement de l'accueil des ménages ayant de plus grandes capacités économiques est une nécessité pour la commune (animation de la ville, maintien des commerces, ressource fiscale etc.). »

Enfin, les enjeux prioritaires du parc social à Cluses sont liés à sa rénovation et à sa résidentialisation, plus qu'à son confortement, l'offre en volume étant importante et représentant près de la moitié de l'offre de la communauté de communes.

Par ailleurs la production de logements sociaux peut aussi se réaliser sans mise en place de servitude.

Afin de poursuivre la production de logements sociaux et leur répartition sur le territoire, le PLU de Cluses met en place une servitude de mixité sociale sur toutes les zones de développement U ou AU à partir d'une taille significative de construction

La part de logements sociaux est de 30%.

Par ailleurs depuis le recensement SRU les opérations de construction ont permis de produire 53 logements sociaux supplémentaires (réalisés ou en cours) :

- Ancien FJT / av G Clemenceau : 22 logts
- Rue de Trossingen : 15 logts
- Rue des Artisans : 16 logts

Ce qui porte le volume de logements sociaux à 1841 logements.

Le PLU avec la servitude de mixité sociale mise en place permet la production d'un minimum 360 logements sociaux supplémentaires.

Le nombre de résidences principales avec le PLU est estimé à 1200 logements supplémentaires (déduction faite des logements créés pour reconstitution du parc détruit) soit un total d'environ 9090 résidences principales.

Le nombre de logements sociaux avec le PLU serait au minimum de 360 (créés) +1841 (actuels et en cours) soit au minimum 2201 logements soit 24.21%. Le processus de rattrapage est donc largement engagé. On rappellera utilement que le programme triennal de production de logements sociaux exige 20% de logements sociaux dans la production nouvelle.

Par ailleurs, ce calcul ne tient pas compte de l'ORU. En effet ce dispositif est indépendant du PLU, il bénéficie de financements spécifiques dans le cadre de l'ANRU (hors droit commun). Il permettra en plus des dispositions prévues par le PLU, de reconstituer l'offre détruite en parallèle et indépendamment des objectifs liés à l'article L302-5 du CCH.

## Protection des linéaires commerciaux

La ville de Cluses constitue la centralité la centralité majeure du territoire.

Par ailleurs la ville de Cluses, a mis en place un périmètre de sauvegarde des commerces sur ces espaces commerciaux structurants.

Le PADD du PLU prévoit à son axe 6 « Conforter les emplois locaux et l'attractivité économique », de donner la priorité au centre dans le développement commercial, maintenir les pôles de proximité dans les quartiers et préserver les cellules commerciales.

En cohérence avec ces éléments le PLU met en place des linéaires de protection des commerces au titre de l'article R151-37-4° du code de l'urbanisme sur les parcours marchands structurants du centre.

### La prise en compte de la trame verte et bleue

La commune de Cluses n'est pas concernée par des corridors majeurs (en dehors de l'Arve) dans le SRCE.

Toutefois le diagnostic a montré la présence :

- De corridors d'importance locale : les coteaux sous Châtillon dont certaines parties utilisées en prairie ou cultures résiduelles (espaces de perméabilité aux passages de la faune) ainsi que les cours d'eau associés, ou encore liés aux affluents de l'Arve en particulier l'Englennaz (mais qui a perdu en partie sa fonctionnalité dans les secteurs busés) et le canal de Pressy.
- De réservoirs de biodiversité majeurs sur les versants montagneux et boisés

Le PLU intègre cette dimension des corridors, espaces de perméabilité et de réservoirs par leur classement en zone naturelle pour ceux qui sont encore fonctionnels : Arve, ruisseaux des coteaux, versants montagneux.

Le cours d'eau de l'Englennaz dans l'espace urbain est inséré dans l'urbanisation dense il est en partie busé, il est donc inclus dans la zone urbaine du PLU sur ces tronçons. Les aménagements (hors cadre réglementaire du PLU), portés par la collectivité, visent au fur et à mesure des acquisitions et opérations d'aménagement à reconstituer des fonctionnalités écologiques et hydrauliques du cours d'eau et à valoriser ses abords.

De plus le PLU l'intègre dans un secteur de requalification urbaine (OAP Englennaz). A ce titre, dans le cadre des réaménagements d'espaces collectifs, ses abords seront amenés à retrouver des fonctionnalités écologiques, tout en développant des îlots de nature ordinaire et de proximité (espaces verts, aires de jeux parcours de promenades etc...). Le PLU encadre cet objectif par :

- La mise en place d'une OAP
- Une identification du cours d'eau et de ses abords au titre des éléments remarquables à préserver.

Une zone humide a été délimitée dans le cadre du projet Cœur de Territoire Boquette, elle est intégrée au futur projet dans la plaine de jeux dans un espace de valorisation et préservant sa fonctionnalité.

La protection des boisements est assurée par le biais des espaces boisés classés qui concernent les principaux continuums boisés des versants montagneux, des ripisylves des cours d'eau des coteaux sous Châtillon. Sans l'espace urbain la ripisylve de l'Englennaz et ses abords sont identifiés au titre des éléments remarquables.

Les EBC sur les versants montagneux sont sensiblement les mêmes que dans le document d'urbanisme en vigueur avant la présente révision.

En effet il s'agit de traduire les orientations du PPRN qui limitent le défrichement sur ces coteaux. Le maintien des boisements participe à la tenue des terres dans les secteurs à risques de glissement de terrain et permet de limiter les érosions liées au lessivage des sols.

En application des orientations du PADD, cette protection vise à empêcher les défrichements pour :

- éviter le renforcement des phénomènes d'écoulements torrentiels des eaux pluviales ;
- préserver les corridors écologiques et réservoirs de biodiversité avérés d'intérêt majeur.
- Conserver l'identité paysagère de la commune et de son écrin verdoyant autour du centre.

## Intégration des éléments d'intérêt paysager

La ville de Cluses est marquée par la présence d'un patrimoine historique bâti lié essentiellement aux deux formes urbaines spécifiques de la Sardagne et du plan Sarde. Les éléments majeurs sont préservés dans le cadre des protections monuments historiques.

En complément de ces protections, le PLU met en place des zonages spécifiques sur les deux sites urbains d'intérêt patrimonial des formes urbaines historiques du plan Sarde et des constructions de la Sardagne. En effet ceux-ci constituent une plus-value paysagère et urbaine.

Des constructions ponctuelles pourraient aussi être considérées comme présentant un caractère patrimonial particulier lié essentiellement à l'histoire industrielle de la commune. Il serait nécessaire de mener une étude patrimoniale approfondie de façon à les identifier de façon exhaustive et vérifier leur valeur architecturale, tout en la confrontant à la faisabilité économique de mise en œuvre de prescriptions de réhabilitation.




Cette étude approfondie n'existe pas. Elle pourrait être menée dans les années à venir et aboutir à une évolution du PLU pour intégrer d'éventuelles prescriptions quant à leur maintien et leur réhabilitation.

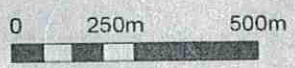
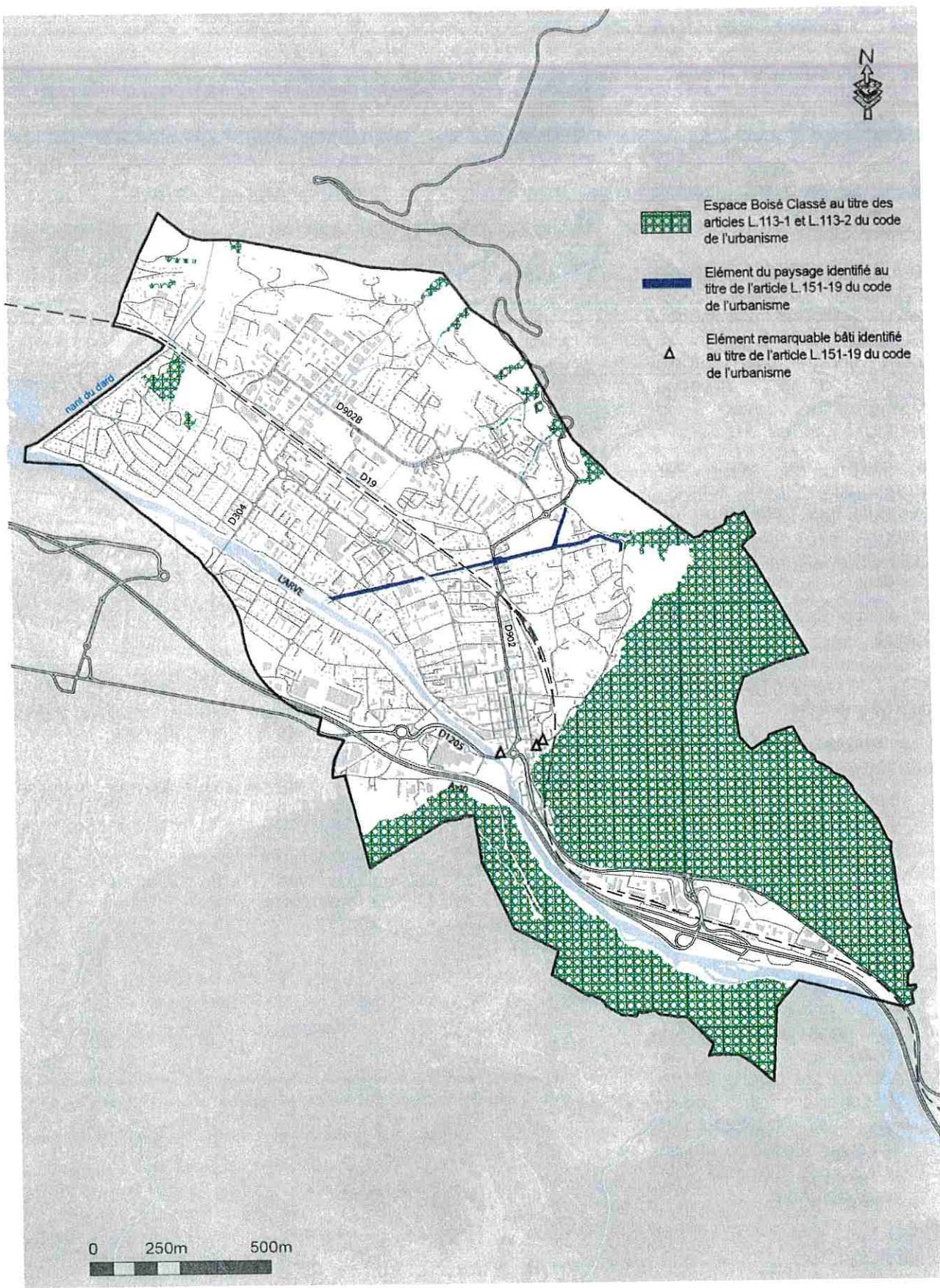
En l'absence de toute étude sérieuse intégrant une hiérarchisation des valeurs patrimoniales et un critère économique, le parti d'aménagement de la commune inscrit au PLU, n'a pas retenu de les identifier systématiquement pour leur maintien et la mise en place de prescriptions architecturales. En effet ce type de prescriptions systématiques pourrait porter grief à la valorisation de ce bâti en rendant trop onéreuses les opérations de réhabilitation et en empêchant ainsi le renouvellement de la qualité résidentielle ou urbaine largement recherchée par le PADD.

Toutefois suite à la consultation des personnes publiques associées et à l'enquête publique trois constructions ont été identifiées au titre de 'article L151-19 du code de l'urbanisme :

- la friche BRETON
- la façade de l'église située dans l'ancienne OAP de St Nicolas
- la maison « vaillant »



-  Espace Boisé Classé au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme
-  Élément du paysage identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme
-  Élément remarquable bâti identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme



## Emplacements réservés

Les emplacements réservés permettent à la puissance publique de réserver les terrains nécessaires à la réalisation des futurs équipements publics (voiries, équipements de superstructure).

Les emplacements réservés permettent d'éviter qu'un terrain destiné à la réalisation d'un équipement public ou d'une infrastructure ne fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

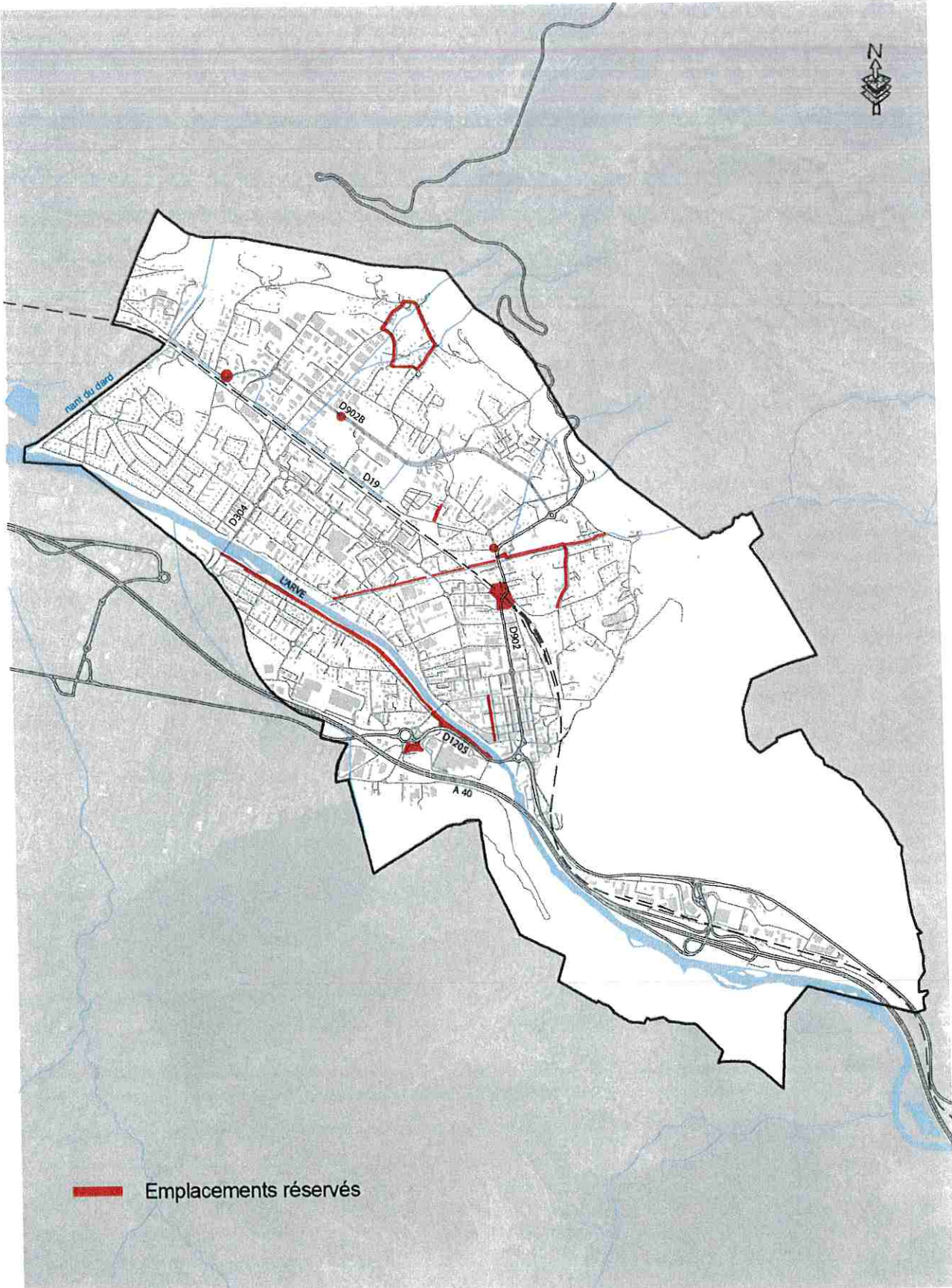
Ils créent des droits aux propriétaires desdits terrains, puisqu'ils leur permettent de mettre en demeure la collectivité bénéficiaire de les acquérir ou de lever la réserve


La révision du PLU a permis de mettre en cohérence les emplacements réservés avec le projet de développement de la commune.

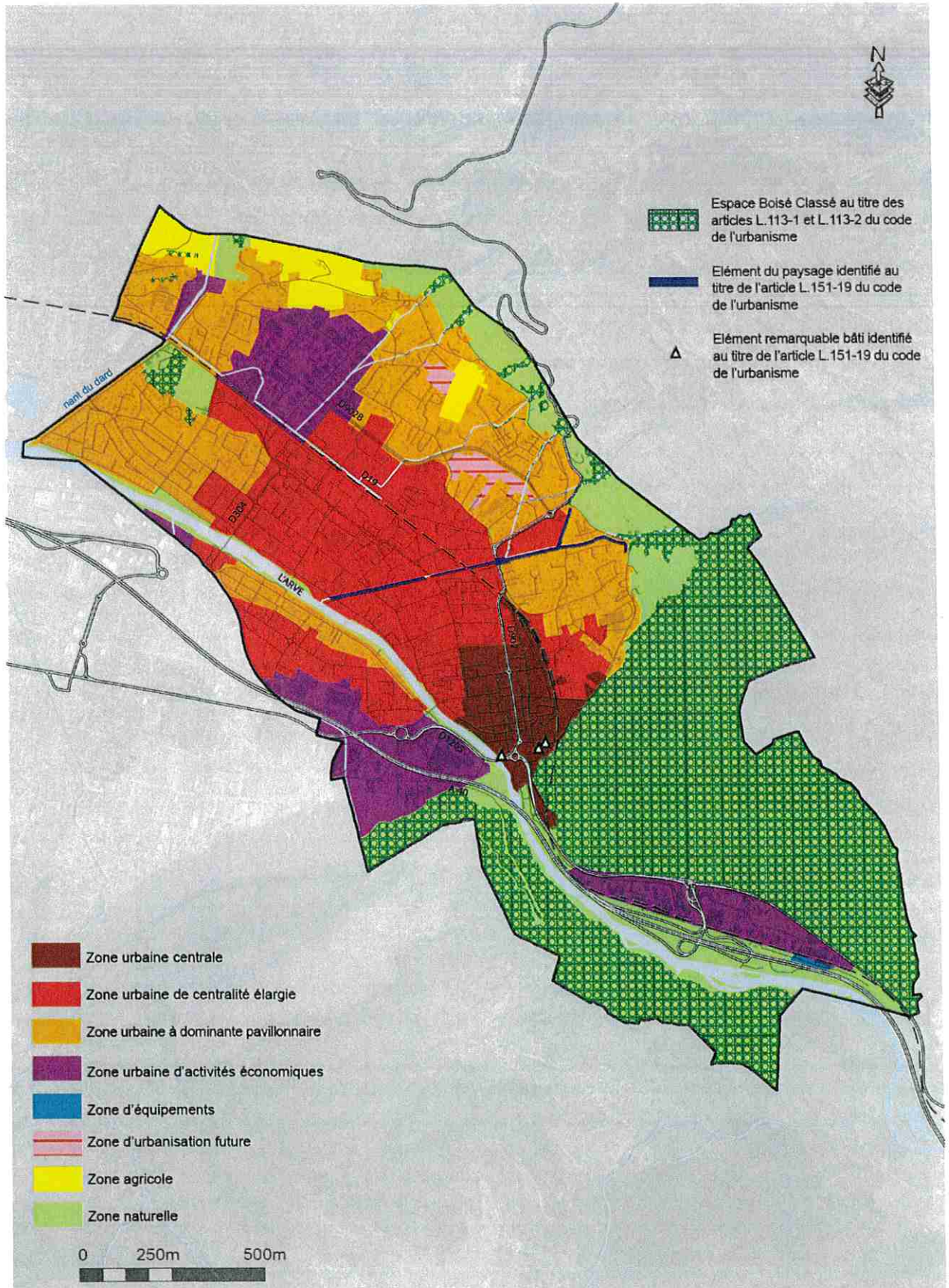
Ces emplacements réservés concernent :

- Des aménagements de voiries existantes et nouvelles en particulier pour résorber des problèmes de sécurité et pour faciliter un plus grand partage de l'espace viaire
- Des aménagements de modes doux en particulier celui concernant la mise en valeur de l'Englennaz (voie verte) afin de valoriser ses abords et de développer un mode doux structurants traversant l'espace urbain et reliant à terme la voie verte de l'Arve.

N°	LIEU	DESTINATAIRE	AFFECTATION
1	Intersection Paul Béchet/SNCF	Ville de Cluses	Aménagement du carrefour
2	Chemin de l'Épinette	Ville de Cluses	Élargissement de la voie
3	Canal de l'Englennaz	Ville de Cluses	Aménagement paysager piéton
4	Canal de l'Englennaz – (portion entre le chemin des Lys et l'avenue des Alpes)	Ville de Cluses	Voie verte
5	Chemin de Marzan Rue du Dr Gallet Chemin des Quarts Avenue du Noiret	Ville de Cluses	Aménagements de modes doux
6	Rue du Nant des Canards	Ville de Cluses	Création de voie
7	Rive Gauche de l'Arve	Ville de Cluses	Aménagement paysager piétons/cycles
8	Cimetière du Pré Carré	Ville de Cluses	Agrandissement cimetière
9	Rue Marcellin Berthelot	Ville de Cluses	Élargissement de voie
10	Avenue des Glières/Rue Martin Luther King	Ville de Cluses	Giratoire
11	Intersection Avenue des Alpes/rue des Grands Champs/avenue de Châtillon	Ville de Cluses	Giratoire
12	Avenue de Colomby/rue de la Pointe de la Lanche/avenue du Grand Massif	Ville de Cluses	Giratoire



 Emplacements réservés



## L'intégration des risques naturels

La commune de Cluses est couverte par un PPRN. Celui-ci est annexé au PLU.

Par ailleurs les protections EBC ont été maintenues sur les sites à forte pente des versants montagneux.

## La cohérence avec l'assainissement

### Concernant l'assainissement :

L'ensemble des secteurs de développement est desservi par le réseau collectif existant ou prévu.

Pour l'assainissement des eaux usées, la station d'épuration de Marignier est proportionnée pour 70000 EH, en charge maximale, elle atteint actuellement 68600 EH. Selon les prévisions du PLU échelonnées sur 12 ans, la STEP pourra traiter les effluents des 1700 EH supplémentaires, potentiels inscrits par le développement démographique souhaité pour la commune de Cluses.

### Concernant les eaux pluviales :

De par la topographie assez marquée de la commune, le ruissellement des eaux pluviales est une problématique importante sur les coteaux. La perméabilité des sols est très variable : une grande partie des eaux de ruissellement sera reprise dans le réseau collectif. Le secteur de développement cœur de territoire Boquette s'inscrit dans une démarche de traitement des eaux pluviales sur le site (infiltrations ...).

Le PLU prend en compte cette problématique en imposant une limitation de l'imperméabilisation lors des opérations de construction et d'aménagement avec l'obligation de maintenir 20% de la surface du tènement en pleine terre végétalisée.

## 8 Les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan

L'article L153-27 du code de l'urbanisme prévoit que « Neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, »

Des indicateurs d'évaluation doivent être précisés pour l'appréciation des résultats de l'application du plan.

Les indicateurs définis sont les suivants par un suivi des permis de construire et des surfaces aménagées :

- Mesure des densités de construction des zones AU en nombre de logements/ha au regard de la densité moyenne par typologie de construction, préconisée par les OAP.
- Nombre de logements construits au regard des objectifs d'un minimum de 55 logements/an
- Nombre de logements sociaux construits ;
- Nombre de logements abordables produits (accession sociale en PTZ, PSLA ou dispositif équivalent).

## 9 La préservation et de la mise en valeur de l'environnement, les effets et incidences attendus de la mise en œuvre du PLU

Le PLU de Cluses entre dans le cas de la procédure au cas par cas concernant l'évaluation environnementale. L'autorité environnementale par décision n°2017-ARA-DUPP-00322 en date du 19 avril 2017 a décidé que le PLU de Cluses n'est pas soumis à évaluation environnementale.

Ce chapitre a donc pour objectif de présenter les éléments de préservation et de mise en valeur de l'environnement et les effets potentiels de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement.

### 9.1 Les incidences des orientations du PADD

#### **Les diversifications sociales, générationnelles et résidentielles**

Le PLU dans ses choix, prévoit une plus grande diversification de l'offre résidentielle permettant de répondre aux besoins en logements des parcours résidentiels. En particulier, l'accueil des ménages est prévu avec le développement d'une offre qualitative dans le centre à proximité des équipements et des pôles d'animation dans des produits plus diversifiés. Le logement intermédiaire fait partie des orientations d'aménagement et de programmation, et permettra de répondre aux besoins des jeunes ménages recherchant un produit abordable.

La mise en place d'une servitude de mixité sociale permettra de développer des produits locatifs neufs correspondant mieux aux aspirations résidentielles actuelles.

#### **La maîtrise des déplacements**

Le PADD a pris en compte la problématique des déplacements au sein de la commune en favorisant la densification des espaces urbains bien desservis en transports en commun et plus particulièrement autour de la gare (Boquette notamment).

Les OAP ont défini des maillages piétonniers dans les secteurs de développement, offrant une alternative aux seuls déplacements automobiles et permettant de relier les arrêts de transports en commun quand ceux-ci existent.

Par ailleurs le PLU met en place des emplacements réservés permettant d'aménager des parcours sécurisés le long des voies existantes ou pour créer de nouvelles liaisons de façon à relier en mode sécurisé les déplacements en modes doux.

#### **La maîtrise des émissions de GES (gaz à effets de serre)**

Le PADD et ses traductions réglementaires en densifiant les secteurs d'habitat dans l'enveloppe urbaine du centre, et autour de la gare en développant des maillages piétonniers, en mettant en place une compacité bâtie et une plus forte densité pour tous les développements résidentiels devraient contribuer à participer à la maîtrise des émissions de GES : moins de déplacements automobiles, moins de déperditions énergétiques des nouvelles constructions.

Il ne relève pas du champ d'intervention du PLU de définir des typologies d'installations de chauffage favorables à la maîtrise des gaz à effet de serre. Le PLU édicte des règles d'urbanisme, ces installations n'en font pas partie et relèvent d'autres réglementations qui s'appliquent par ailleurs.

#### **La maîtrise de la consommation foncière**

Une utilisation économe de l'espace est retenue dans le PADD communal. En effet, le PLU entraîne une densification des espaces urbains par renouvellement urbain, et une optimisation foncière importante des espaces à dominante pavillonnaire. Le PLU réduit les enveloppes urbaines de développement par rapport au document d'urbanisme antérieur. Avec une densité moyenne supérieure à 40 logts/ha il permet de répondre aux besoins d'un projet démographique ambitieux sans extension hors de l'enveloppe urbanisée.

#### **L'équilibre entre le développement démographique et les pôles d'emploi**

La ville de Cluses est la centralité du territoire et doit retrouver une croissance démographique à l'échelle des équipements et services présents.

D'autre part, la commune affirme sa volonté de conserver l'emploi sur la commune par le maintien des activités en équilibre avec le développement résidentiel. Le projet

communal cherche à renforcer et valoriser les atouts économiques de la ville, liés aux commerces et services de centralité, et au maintien des activités industrielles de production à proximité des habitants.

La présence de la gare constitue aussi un atout important dont s'est saisi le projet communal pour conforter les possibilités d'implantations tertiaires qui représentent des emplois adaptés à un contexte très urbain.

### La préservation paysagère et patrimoniale

Elle a aussi été prise en compte dans le PADD. En effet, la municipalité a fait le choix de favoriser l'intégration paysagère des nouveaux développements par la mise en place de prescriptions, et de protéger les espaces à forte sensibilité ou valeur paysagère (Coteaux, rives de l'Arve et de l'Englennaz). Ce choix est aussi fondé sur un objectif de préservation et de valorisation du patrimoine majeur identitaire communal. Cela concerne notamment :

- Le plan Sarde du centre historique et le quartier de la Sardagne
- Les grandes coulées vertes en écrin autour de l'espace urbain.

### La préservation des milieux naturels

La commune de Cluses n'est pas concernée dans l'espace urbain par des milieux et espaces à fort enjeu écologique. Ceux-ci sont surtout présents sur le Chevrans. Le PADD recherche aussi la préservation et la valorisation la nature ordinaire à proximité de la ville (échelle locale des petits corridors permettant la circulation des espèces). Ainsi les continuités boisées des coteaux, les abords des cours d'eau hors espaces urbains sont aussi protégés.

La municipalité a aussi retenu le principe de mise en valeur des abords des cours d'eau dans l'espace urbain :

- Poursuite de la valorisation de l'Arve et de son accessibilité dans le cadre des connexions modes doux vers la voie verte structurante de l'Arve;
- Valorisation de l'Englennaz dans le cadre des aménagements des abords, et la maîtrise de l'imperméabilisation de ses abords.

### La protection de la ressource agricole

Cluses a fait le choix de préserver des conditions favorables à la reconversion de l'activité agricole qui n'est plus professionnelle sur la commune et qui n'a plus de poids économique localement. Les structures agricoles professionnelles et les espaces fonctionnels sont identifiés dans le PLU. De plus le PLU

Le PLU de Cluses ne porte pas atteinte aux AOP.

En effet les espaces en U ou AU du PLU sont tous insérés dans l'espace urbanisé à moins de 10mn à pieds de la gare de Cluses. Ces secteurs ne constituent donc pas une extension urbaine. On rappellera aussi que les zones AUc étaient classées en zone NA dans le POS, le PLU ne les a pas étendues. Par ailleurs, elles disposent des réseaux et équipements en capacité suffisante au droit des zones.

D'après les textes, l'atteinte substantielle aux AOP est évaluée de 2 façons :

- Soit sur plus de 1% de l'aire géographique de l'appellation
- Soit sur plus de 2% de l'aire comprise dans le périmètre géographique d'une commune

L'instruction technique DGPE/SDPE/2017-406 20/04/2017 prévoit les dispositions suivantes :

«Aire comprise dans le périmètre géographique d'une commune/d'un EPCI : recouvre deux réalités différentes selon les cas:

- soit l'aire parcellaire délimitée lorsqu'elle existe (cas pour les AOP viticoles)
- **soit, à défaut, la surface de la commune / de l'EPCI incluse dans l'aire géographique.**

Les surfaces soustraites à l'activité agricole **sont les créations et extensions de zone U et AU sur des zones A et N**, les STECAL, les secteurs réservés aux équipements publics, aux infrastructures, et autres utilisations incompatibles avec le maintien d'une activité agricole.

Les surfaces de l'AOP soustraites à l'activité agricole **sont à considérer au sein de l'enveloppe ci-avant désignée**. Elles seront à déterminer à l'échelle de l'aire parcellaire délimitée lorsqu'elle existe, **à défaut la commune dans son intégralité**, la référence étant le(s) territoire(s) inscrit(s) dans le cahier des charges de l'appellation ».

Une vérification chiffrée de l'impact du PLU et plus particulièrement des zones AUC est donc nécessaire et est faite de la façon suivante :

En préalable l'ensemble des zones AUC est inscrit dans l'enveloppe urbaine de la commune et était classé en zone NA dans le document d'urbanisme précédent. Ces zones ne constituent donc pas des créations ou des extensions de zones U et AU et ne devraient donc pas être comptabilisées dans les espaces soustraits à l'activité agricole.

De plus, il n'existe pas de cartographie des AOP concernées, la commune urbaine est donc considérée comme concernée dans son intégralité par les AOP Reblochon et Abondance. La commune totalise une surface de 1045 ha selon l'INSEE, c'est donc la totalité de cette surface qui est concernée par ces AOP. Ce classement AOP de la commune peut apparaître fantaisiste quand on mesure que l'espace urbain représente la très large majorité de la surface communale et dans la mesure où aucune de ces productions n'est présente sur le territoire communal.

La totalité des surfaces de ces appellations (selon le site de l'INAO) sont :

- Abondance 350 000 ha pour l'ensemble de l'appellation.
- Reblochon : 400 000 ha pour l'ensemble de l'appellation.

Les zones 1AUC du PLU de Cluses représentent au total 5 ha (calcul SIG).

Cas 1 : vérification de l'atteinte à la totalité de l'AOP :

- Abondance : 5 ha sur 350 000 ha = 0.001 % inférieur à 1%.
- Reblochon : 5 ha sur 400 000 ha = 0.001% inférieur à 1%.

Dans ce cas de figure, le PLU de Cluses ne porte pas atteinte aux AOP concernées.

Cas 2 : vérification de l'atteinte à la surface AOP incluse dans la commune (pour mémoire toute la surface communale est dans les deux AOP).

- 5 ha sur 1045 ha = 0.47 % soit moins de 2% :

Dans ce cas de figure, le PLU de Cluses ne porte pas atteinte aux AOP concernées.

## 9.2 Analyse des incidences du PLU

Le PLU préserve les espaces agricoles et naturels en limitant le développement périphérique. Le PLU a ainsi des effets positifs :

- La protection du cadre de vie et les paysages en réduisant l'étalement urbain ;
- La préservation des équilibres environnementaux en général.

Par ailleurs le choix de la densification de l'espace urbain et des abords de la gare aura également des impacts positifs sur l'environnement notamment en ce qui concerne les déplacements, l'optimisation des réseaux.

### Analyse par thématique

#### Les milieux naturels et la biodiversité

##### Rappel

La commune possède des milieux naturels ordinaires avec ponctuellement quelques enjeux plus importants (Chevrans et coteaux) constituant des « réservoirs » de biodiversité de qualité. Les enjeux identifiés sont surtout liés à la présence de boisements, des cours d'eau et des milieux associés (ripisylves).

La plupart des zones à enjeux écologiques, et des « zones refuges » et les zones de perméabilité (comme des espaces pouvant être exploités inscrits dans des espaces naturels plus vastes) ont été identifiées précisément dans le cadre du diagnostic communal bénéficient d'un statut de protection avec un classement en zone naturelle (N).

Les différents corridors écologiques sont d'intérêt local (en dehors de l'Arve). Ils ont été recensés le long des cours d'eau, sur des continuums boisés terrestres dans le diagnostic et protégés dans le PADD.

### Les incidences prévisibles

*Incidences négatives* : aucune.

*Incidences positives* : les zones naturelles et les espaces de fonctionnalité écologiques (corridors, espaces de perméabilité) sont bien prises en compte dans le PLU. Les zones N reflètent la qualité écologique présente. Les choix de la commune en matière de protection des milieux et de développement du territoire ne se traduiront pas par une pression conséquente sur les milieux et les espèces ainsi que sur les corridors écologiques locaux.

### Mesures prises par le PLU

Les secteurs à enjeux écologiques identifiés précisément dans le cadre du diagnostic communal bénéficient d'un statut de protection avec un classement en zone naturelle (N). La protection des masses boisées est en partie identifiée au titre des espaces boisés classés. De même, l'ensemble des corridors identifiés et espaces pouvant avoir un usage agricole, mais constituant des espaces de perméabilité sont protégés dans le PLU voire identifiés pour une restauration des continuités écologiques (L'Englennaz en particulier).

### **Les espaces agricoles**

#### Rappel

Cluses est une commune au caractère marqué par une agriculture résiduelle : Les activités présentes ne le sont plus à titre principal, et représentent un complément de revenus.

### Les incidences prévisibles

*Incidences négatives* : aucune du PLU qui réduit les enveloppes urbaines de développement et la pression sur les espaces agricoles fonctionnels situés hors de l'enveloppe urbaine.

*Incidences positives* : le PLU laisse la possibilité d'implantation, d'extension et de regroupement des exploitations sur les tènements occupés par des exploitations professionnelles en fonction. La gestion des habitations existantes dans la zone agricole telle qu'elle est envisagée par le PLU de façon limitative ne conduira pas à une fragilisation de l'activité agricole. En effet, elle ne concerne que des constructions existantes et concerne uniquement l'unité foncière des habitations existantes (qui n'est pas agricole).

### Mesures prises par le PLU

Les espaces agricoles du territoire sont préservés dans leur cohérence et leurs fonctionnalités. En effet, les deux exploitations professionnelles encore présentes bénéficient d'un zonage agricole qui facilite leur évolution. Le PLU préserve aussi le foncier agricole encore présent sur le coteau et rattaché à des ensembles agro-naturel plus vastes et fonctionnels.

Les tènements inscrits dans l'enveloppe urbaine, ne sont pas des tènements de production agricole professionnelle, la plupart sont seulement entretenus.

Leur inscription dans l'enveloppe urbaine les destine au développement urbain nécessaire au renforcement de la ville centre.

### **La ressource en eau**

#### **(Eau potable, assainissement, eaux pluviales)**

#### Rappel

L'ensemble de l'espace urbanisé est desservi par le réseau de distribution d'eau potable. Aucune difficulté d'approvisionnement n'a été constatée sur la commune. Pour l'assainissement, l'ensemble de l'espace de développement urbain est relié au réseau d'assainissement qui draine les eaux de la commune vers la station d'épuration de Marnier dont les capacités sont suffisantes pour traiter les rejets liés à l'accroissement démographique de la commune.

### Les incidences prévisibles

*Incidences positives* : concernant l'eau produite ; celle-ci devrait être suffisante pour subvenir aux besoins prévus à terme. Concernant l'assainissement, l'urbanisation prévue concerne uniquement les secteurs desservis par le réseau existant ou programmé. Les secteurs non raccordés ne sont pas destinés à se développer.

Le PLU s'accompagne intègre aussi des prescriptions en matière de maîtrise des phénomènes de ruissellement et d'imperméabilisation.

*Incidences négatives* : Concernant l'assainissement, l'augmentation de la population et le raccordement toujours croissant d'habitations va accroître les volumes à traiter par les réseaux collectifs.

### Mesures prises par le PLU

Le PLU n'autorise pas de nouvelles constructions ailleurs que dans les secteurs raccordés ou raccordables au réseau collectif. Cette limitation devrait donc participer ainsi à la limitation des rejets dans le milieu naturel. D'autre part, le document oblige le raccordement des nouveaux bâtiments au réseau d'eau potable et au réseau d'assainissement collectif. Enfin, les zones de développement ont été définies à proximité immédiate des réseaux existants. Leur échelonnement dans le temps permettra d'adapter les capacités du réseau (si nécessaire).

### **Le paysage**

#### Rappel

En dehors du patrimoine protégé au titre des monuments historiques, le patrimoine traditionnel est essentiellement lié au bâti historique du centre et des quartiers de la Sardagne. La majorité de ces secteurs sont intégrés. La commune possède des sensibilités paysagères liées aux perspectives visuelles nombreuses en particulier sur les coteaux au-dessus de la ville.

#### Les incidences prévisibles

Globalement le paysage sera préservé par l'intégration des ensembles urbains majeurs d'intérêt patrimonial, la reconstitution/valorisation des trames vertes des espaces urbains, la protection des espaces d'intérêt paysagers autour de la ville

#### Mesures prises par le PLU

Les grands équilibres paysagers seront globalement respectés par la limitation du mitage et de l'étalement urbain de l'espace des coteaux de Châtillon. Le PLU prévoit de renforcer et de valoriser la trame verte urbaine par des orientations d'aménagement sur les principaux secteurs amenés à se développer.

Le PLU inscrit :

- La préservation des grandes perspectives visuelles en particulier sur l'écrin vert des versants boisés au-dessus de la ville.
- L'intégration des cônes de vue dans les aménagements (OAP).
- La préservation des coulées vertes paysagères structurantes en particulier coteaux sous Châtillon.

Ces protections devraient contribuer à maintenir une qualité dans le paysage communal.

### **Les risques naturels et technologiques**

#### Rappel

Un des enjeux du PLU vise à la sécurisation des personnes, des biens et de l'environnement considérant la présence de zones à risques ou impactées par diverses nuisances dégradant le cadre de vie et l'environnement. La commune est concernée par un PPRN.

#### Les incidences négatives prévisibles

*Incidences positives* : l'ensemble des risques a été pris en compte à travers le PPRN,

*Incidences négatives* : les constructions et aménagements prévus participeront à l'imperméabilisation des sols et à l'augmentation du phénomène de ruissellement urbain.

#### Mesures prises par le PLU

Le présent PLU intègre le PPRN et informe des risques.

Il maintient des protections des boisements sur les coteaux présentant des risques géologiques en particulier sur les secteurs à forte pente.

Parallèlement le PLU permet de gérer le ruissellement et de limiter l'imperméabilisation des sols en imposant des espaces de pleine terre végétalisée dans les opérations de construction.

Analyse des zones susceptibles d'être affectées

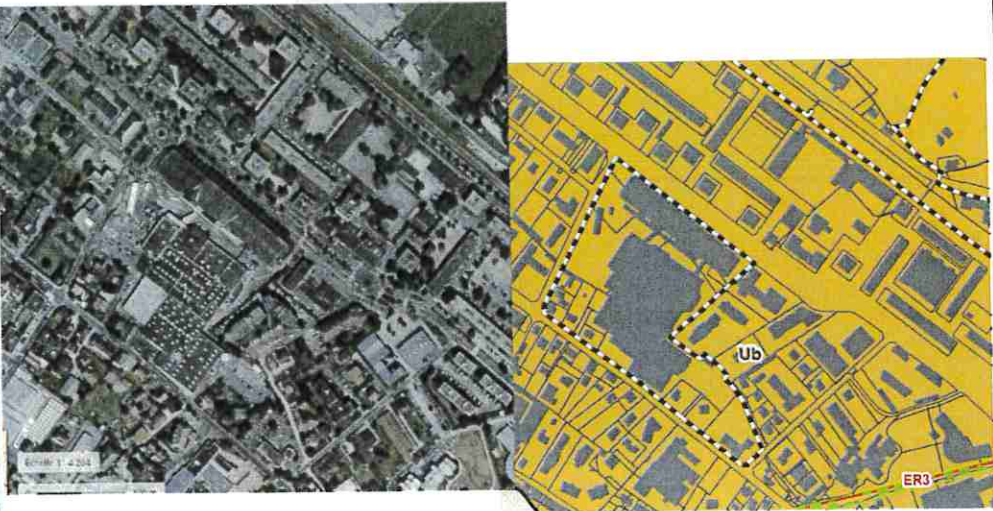
Analyse du secteur de Colomby

<p>Secteur de projet</p>	
<p>Effets potentiels</p>	<p><b>Occupation du sol, espèces, habitats et paysage</b>          Le secteur est situé dans la centralité. Il est artificialisé sur 70% de sa surface occupation par des habitations, activités industrielles, camping, stationnements. Aucun habitat ni aucune espèce d'intérêt patrimonial n'ont été inventoriés dans cette zone.</p> <p><b>Agriculture</b>          Aucun siège d'exploitation ni terre agricole n'intègre cette zone.</p> <p><b>Assainissement et eau potable</b>          Le réseau d'eau potable dessert le site il n'existe aucune difficulté d'approvisionnement d'eau sur la commune. L'urbanisation prévue s'inscrit dans l'enveloppe urbaine existante limitant les investissements de création de réseau assainissement et permettant d'optimiser le réseau existant. La station d'épuration est en capacité suffisante.</p> <p><b>Risques et nuisances</b>          La zone n'est pas concernée par la zone rouge du PPR.</p> <p><b>Bâti remarquable</b>          Aucun bâti d'intérêt patrimonial n'est présent sur le site.</p> <p><b>Mesures de réduction</b>          Le projet prévoit l'aménagement de logements dans un principe de « parc habité », il intègre les trames vertes et les écoulements des eaux dans des espaces de valorisation : espaces verts et modes doux.          Il est prévu des parcours en modes doux permettant une perméabilité du sie.</p>

## Analyse du secteur de l'Englennaz


<p>Secteur de projet</p>	
<p>Effets potentiels</p>	<p><b>Occupation du sol, espèces, habitats et paysage</b>          Le secteur est situé dans la centralité. Il est en partie artificialisé sur 30% de sa surface : occupation par des habitations, activités économiques, équipements, espaces de stationnements. L'autre partie est constituée d'une prairie aux abords du canal de l'Englennaz. Aucun habitat ni aucune espèce d'intérêt patrimonial n'ont été inventoriés dans cette zone. L'Englennaz ne dispose plus d'espace de fonctionnalité écologique, en raison de l'artificialisation des abords.</p> <p><b>Agriculture</b>          Aucun siège d'exploitation ni terre agricole n'intègre cette zone.</p> <p><b>Assainissement et eau potable</b>          Le réseau d'eau potable dessert le site il n'existe aucune difficulté d'approvisionnement d'eau sur la commune. L'urbanisation prévue s'inscrit dans l'enveloppe urbaine existante limitant les investissements de création de réseau assainissement et permettant d'optimiser le réseau existant. La station d'épuration est en capacité suffisante.</p> <p><b>Risques et nuisances</b>          La zone est concernée par la zone rouge du PPR aux bords du canal.</p> <p><b>Bâti remarquable</b>          Le site ne présente aucun bâti d'intérêt patrimonial.</p> <p><b>Mesures de réduction</b>          Le projet prévoit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La restauration de la trame verte autour de l'Englennaz dans l'OAP)</li> <li>- La préservation des espaces arborés le long de l'Englennaz au titre des éléments remarquable (L151-19)</li> <li>- La maîtrise de l'imperméabilisation du site par une végétalisation accrue dans le cadre du projet.</li> </ul>

Analyse du secteur Carrefour

<p>Secteur de projet</p>	
<p>Effets potentiels</p>	<p><b>Occupation du sol, espèces, habitats et paysage</b>          Le secteur est situé l'espace urbain. Il est totalement artificialisé : occupation par des habitations, activités économiques et commerciales, équipements, espaces de stationnements. Aucun habitat ni aucune espèce d'intérêt patrimonial n'ont été inventoriés.</p> <p><b>Agriculture</b>          Aucun siège d'exploitation n'intègre cette zone.</p> <p><b>Assainissement et eau potable</b>          Le réseau d'eau potable dessert le site il n'existe aucune difficulté d'approvisionnement d'eau sur la commune. L'urbanisation prévue s'inscrit dans l'enveloppe urbaine existante limitant les investissements de création de réseau assainissement et permettant d'optimiser le réseau existant. La station d'épuration est en capacité suffisante</p> <p><b>Risques et nuisances</b>          La zone n'est pas concernée par la zone rouge du PPR.</p> <p><b>Bâti remarquable</b>          Aucun bâti remarquable n'est présent</p> <p><b>Mesures de réduction</b>          Le PLU notamment par l'OAP prévoit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La requalification des espaces publics, et la hiérarchisation des voies</li> <li>- La reconstitution d'une trame verte de proximité contribuant à la désimperméabilisation.</li> <li>- L'aménagement de modes doux structurants permettant de relier l'Arve</li> </ul>



## Analyse des secteurs AUc de la plaine

<p>Secteur de projet</p>	
<p>Effets potentiels</p>	<p><b>Occupation du sol, espèces, habitats et paysage</b> Les secteurs sont situés dans l'enveloppe. Ils sont en partie artificialisés sur 10% de leur surface : occupation par des habitations, espaces de stationnements. Ils sont principalement constitués de prairie. Aucun habitat ni aucune espèce d'intérêt patrimonial n'ont été inventoriés dans cette zone.</p> <p><b>Agriculture</b> Aucun siège d'exploitation ni terre agricole n'intègre cette zone.</p> <p><b>Assainissement et eau potable</b> Le réseau d'eau potable dessert le site il n'existe aucune difficulté d'approvisionnement d'eau sur la commune. L'urbanisation prévue s'inscrit dans l'enveloppe urbaine existante limitant les investissements de création de réseau assainissement et permettant d'optimiser le réseau existant. La station d'épuration est en capacité suffisante.</p> <p><b>Risques et nuisances</b> Les zones ne sont pas concernées par la zone rouge du PPR.</p> <p><b>Bâti remarquable</b> Le site ne présente aucun bâti d'intérêt patrimonial.</p> <p><b>Mesures de réduction</b> Le projet prévoit :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- La préservation des ouvertures visuelles</li><li>- Le traitement végétalisé des abords des voies</li><li>- La valorisation et la constitution de trames vertes de nature ordinaire</li><li>- La maîtrise de l'imperméabilisation du site par une végétalisation en pleine terre sur au moins 20% de la surface</li></ul>

Analyse du secteur de la Maladière Mont blanc

<p>Secteur de projet</p>	
<p>Effets potentiels</p>	<p><b>Occupation du sol, espèces, habitats et paysage</b>          Le secteur est situé en bordure d'autoroute. Il est totalement artificialisé : occupation par des activités économiques, et des espaces de stationnements. Aucun habitat ni aucune espèce d'intérêt patrimonial n'ont été inventoriés.</p> <p><b>Agriculture</b>          Aucun siège d'exploitation n'intègre cette zone.</p> <p><b>Assainissement et eau potable</b>          Le réseau d'eau potable dessert le site il n'existe aucune difficulté d'approvisionnement d'eau sur la commune. Il est concerné par un périmètre de protection des captages.          L'urbanisation prévue s'inscrit dans l'enveloppe urbaine existante limitant les investissements de création de réseau assainissement et permettant d'optimiser le réseau existant. La station d'épuration est en capacité suffisante.</p> <p><b>Risques et nuisances</b>          La zone n'est pas concernée par la zone rouge du PPR qui s'arrête sur ses limites Nord et Sud (versants du Chevrans), inscrite en zone naturelle avec protection des boisements.</p> <p><b>Bâti remarquable</b>          Aucun bâti d'intérêt patrimonial n'est présent.</p> <p><b>Mesures de réduction</b>          Le PLU prévoit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La requalification de la zone d'activité</li> <li>- Le maintien d'espaces végétalisés continus en périphérie du site (OAP) et le maintien d'une proportion d'espace de pleine terre végétalisée pour une désimperméabilisation du site (Règlement)</li> <li>- Des aménagements paysagers incitant à la requalification de l'entrée de ville.</li> </ul>

Analyse du secteur Cœur de territoire Bocquette

<p>Secteur de projet</p>	
<p>Effets potentiels</p>	<p><b>Occupation du sol, espèces, habitats et paysage</b>          Le secteur est situé l'espace urbain. Il est en partie artificialisé : occupation par des habitations, activités économiques, équipements, espaces de stationnements.          Une zone humide a été délimitée dans le cadre de la ZAC en cours et intégrée dans les espaces non imperméabilisés du site ainsi que son alimentation</p> <p><b>Agriculture</b>          Aucun siège d'exploitation n'intègre cette zone.</p> <p><b>Assainissement et eau potable</b>          Le réseau d'eau potable dessert le site il n'existe aucune difficulté d'approvisionnement d'eau sur la commune. L'urbanisation prévue s'inscrit dans l'enveloppe urbaine existante limitant les investissements de création de réseau assainissement et permettant d'optimiser le réseau existant. La station d'épuration est en capacité suffisante</p> <p><b>Risques et nuisances</b>          La zone est concernée sur sa limite Ouest par la zone rouge du PPR.</p> <p><b>Bâti remarquable</b>          Aucun bâti remarquable n'est présent</p> <p><b>Mesures de réduction</b>          Le projet inscrit dans la ZAC prévoit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La requalification des espaces publics, et la hiérarchisation des voies</li> <li>- L'aménagement d'une grande trame verte structurante à l'échelle de la ville intégrant le maintien d'espaces naturels dans la ville et maîtrisant l'imperméabilisation</li> <li>- Les eaux pluviales seront gérées sur le site</li> <li>- L'aménagement de modes doux structurants permettant de relier la gare</li> </ul>

### 9.3 Suivi de la mise en œuvre du PLU

La mise en place d'indicateurs environnementaux sera basée sur le modèle de l'OCDE : Pression – État – Réponse (PER), illustré par le schéma suivant ci-après.

Ainsi trois catégories d'indicateurs permettent de prendre en compte et de « mesurer » :

- Les pressions engendrées par les activités humaines : évolution de la surface des zones naturelles en fonction des pressions exercées (urbanisme...)
- L'état dans lequel se trouve l'environnement : nombre d'espèces patrimoniales, rares ou menacées ;
- Les réponses (mesures) mises en place par la collectivité pour compenser les incidences consécutives aux pressions : niveau de prise en compte des zones naturelles et agricoles, mesures de protection, de gestion...

Ce modèle est mis en place actuellement en Rhône-Alpes, notamment dans le cadre de l'évaluation des Contrats de Rivières et des SAGE.

En ce qui concerne le suivi de la mise en œuvre du PLU, un dispositif de suivi pourrait être constitué directement par les services de la collectivité, ou par un prestataire extérieur.

Il convient de retenir des indicateurs faciles à prendre en compte afin de ne pas rendre la démarche complexe et inapplicable.

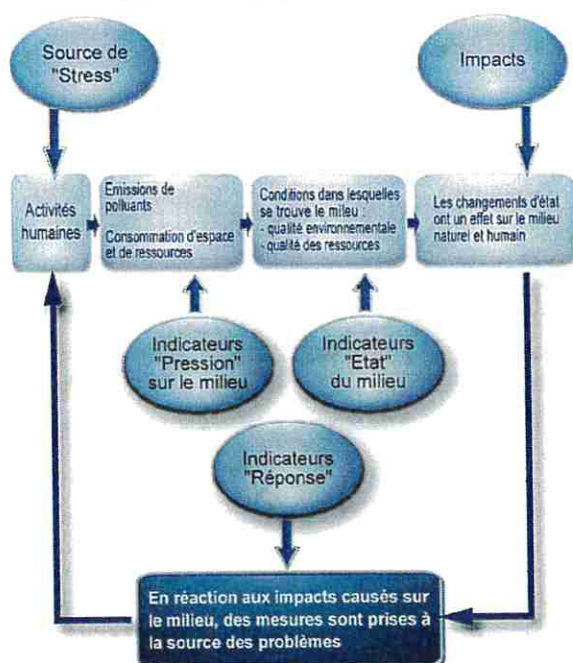
Les indicateurs suivants pourront être utilisés en fonction de thématiques environnementales :

#### La biodiversité et les milieux naturels

Objectif : préservation de la biodiversité et des écosystèmes

Indicateurs	Sources des données	PLU 2017 Valeur 0
Mode d'occupation des sols (part du territoire communal occupé par les boisements, les prairies et cultures, les espaces urbanisés...)	Zonage du Plan Local d'Urbanisme : suivi par photo aérienne (Calcul par SIG)	Espaces agricoles : 26.7ha Espaces naturels : 457.3 ha)
Nombre de continuités écologiques protégées dans le Plan Local d'Urbanisme	2	2 corridors à valoriser : Arve Englennaz

Schéma du modèle Pression / Etat / Réponse (UNESCO 1997)





### Les pollutions et la qualité des milieux

Objectif : minimiser les rejets dans les milieux naturels

Indicateurs	Sources des données	PLU 2017 Valeur 0
Qualité des eaux	Agence Régionale de Santé Rapport annuel sur le prix et la qualité des services publics de la distribution d'eau potable et d'assainissement des eaux usées	Conforme aux exigences de qualité réglementaire (2015)
Conformité station épuration	Rapport annuel sur l'assainissement	Nitrates : conforme Matières organiques : conforme

### Les risques

Objectif : minimiser l'impact des risques naturels et technologiques.

Indicateurs	Sources des données	PLU 2017 Valeur 0
Nombre d'arrêtés de reconnaissance de catastrophes naturelles	Site internet du ministère <a href="http://macom.mune.prim.net/">http://macom.mune.prim.net.</a> /	5 arrêtés entre 1982 et 1997
Nombre d'ICPE	Inspection des installations classées + Porter à connaissance	9 ICPE industrielles

### Les ressources naturelles

Objectif : assurer l'utilisation durable des diverses ressources naturelles (eau, espace et agriculture)

Indicateurs	Sources des données	PLU 2017 Valeur 0
Volumes de rétention créés (m³)	Données permis de construire	-
Exploitations agricoles	Données Agreste ou chambre d'agriculture	2 exploitations professionnelles en 2017

### Le cadre de vie et les paysages

Objectif : améliorer le cadre de vie et réduire les nuisances.

Indicateurs	Sources des données	PLU 2017 Valeur 0
Trafic moyen journalier sur les voies communales	Comptages	1647 MJA rue de Messy 11248 MJA giratoire Poncet 7820 va de la Sardagne 5307 MJA av Clémenceau 7740 MJA rue Trappier
Nombre de lignes de bus	Ville de Cluses	4 lignes urbaines
Linéaires piétonniers et cyclables nouvellement créés	Ville de Cluses	Nombre de km créés ou réaménagés